

Utlåtande 2006:140 RII (Dnr 311-2425/2006)

Detaljplan för del av fastigheten Telefonfabriken 1 m.m. inom stadsdelen Midsommarkransen, Dp 2004-19862-54

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande
Detaljplan för bostäder inom del av fastigheten Telefonfabriken 1 m.m. inom stadsdelen Midsommarkransen, Dp 2004-19862-54, med undantag av hus 4, antas.

Föredragande borgarrådet Kersti Py Börjeson anför följande.

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 20 januari 2005 att planarbete skulle påbörjas för området. Stadsbyggnadsnämnden godkände redovisningen av plansamrådet 13 oktober 2005 och uppdrog till kontoret att ställa ut planförslaget i enlighet med kontorets förslag.

Sammanfattning

AP Fastigheter önskar i samarbete med JM bebygga en del av fastigheten Telefonfabriken 1 i Midsommarkransen med nya bostäder. Planområdet ligger i den norra delen av fastigheten och omfattar även kv. Gåspennan samt del av den naturmark som i norr angränsar till Telefonfabriken 1. Inom planområdet finns två industribyggnader som bedöms kunna ingå i planen med ny användning som ej är störande för den planerade bostadsbebyggelsen. Fastigheten ägs av AP Fastigheter.

Stadsbyggnadskontoret har i enlighet med beslut i stadsbyggnadsnämnden upprättat ett förslag till detaljplan. Förslaget möjliggör fyra huskroppar innehållande totalt ca 140 lägenheter. Lokaler för butiker eller kontor tillåts i byggnadernas bottenvåning.

Liljeholmens stadsdelsnämnd har under planarbetet framhållit det stora behovet av förskoleplatser i stadsdelen. Det finns inga möjligheter att tillgodose det förväntade behov av förskoleplatser inom befintliga förskolelokaler. Mot bakgrund av detta samt fastighetsägarens önskan om att ej inrymma förskola i den f.d. industribyggnaden ”snickeriet”, föreslår stadsbyggnadskontoret att bostadshus 4 med intilliggande markområde undantas från planen och att stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt kontoret att påbörja planarbete för ny förskola, som därmed ersätter bostadshus 4 i samma läge. Ärendet föreslås hantearas med enkelt planförfarande. Detta innebär att projektet minskar från 140 till 110 lägenheter.

Bilaga 1 Planbeskrivning

Bilaga 2 Genomförandebeskrivning

Bilaga 3 Remiss- och samrådsredogörelse

Bilaga 4 Plankarta

Mina synpunkter

Jag välkomnar förslaget till byggnation i fastigheten Telefonfabrikens norra del. Området genomgår för tillfället en omvandling från industriområde till ett modernt kluster med tonvikt på design. Konstfack är etablerad och inflyttad sedan ett tag tillbaka och inom kort kommer ett designcentrum att skapas. LM-Ericssonstaden skapades för att ge arbetarna vid fabriken möjligheter till billiga bostäder i direkt anknäytning till arbetsplatsen. Ericsson har lämnat området men sätter fortfarande en tydlig prägel på området genom det torn som finns på området.

Lägenheterna ligger nära natur och kollektivtrafik och byggs på redan exploaterad mark i enlighet med gällande översiktsplan.

Stockholm växer. Vi måste se till att det finns bostäder för att möta behovet både från de som redan bor i Stockholm, men som inte har en fast adress, och de som vill flytta till Stockholm. Bostadsbristen leder till att huvudstaden blir mindre attraktiv som etableringsort för företag och organisationer. Därför måste vi fortsätta satsa på att bygga fler, billiga bostäder i kollektivtrafiknära lägen. Majoriteten har skapat förutsättningar för 20 000 nya bostäder fram till 2006. Därefter måste vi ha en fortsatt hög takt för att täcka behovet av nya

bostäder och hitta nya stadsutvecklingsområden. Byggandet av fler bostäder ger inte bara en möjlighet för företagen att flytta hit, det ger också många nya arbetstillfällen till stockholmsområdet. Framtidstro ökar i Stockholm. Med en ökad framtidstro blir det än mer viktigt att bygga fler bostäder och fullfölja målet om 20 000 nya bostäder till 2006.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m) och *Lotta Edholm* (fp) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. delvis godkänna kontorets förslag till beslut
2. därutöver anföra följande

I det fortsatta arbetet med att utveckla Telefonplan är det angeläget att bebyggelsen får en mer spännande och nydanande utformning så att de bättre stämmer överens med ambitionerna att göra området till ett designcentrum.

För att få en långsiktig hållbar parkeringssituation i området krävs att det planeras för ett parkeringstal på 1,0.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Detaljplan för bostäder inom del av fastigheten Telefonfabriken 1 m.m. inom stadsdelen Midsommarkransen, Dp 2004-19862-54, med undantag av hus 4, antas.

Stockholm den 31 maj 2006

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Kersti Py Börjeson

Anette Otteborn

Reservation anfördes av *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m), *Lotta Edholm* och *Ann-Katrin Åslund* (båda fp) och *Ewa Samuelsson* (kd) med hänvisning till reservationen av (m) och (fp) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 18 maj 2006 att godkänna förslag till detaljplan för bostäder inom del av fastigheten Telefonfabriken 1 m.m. i stadsdelen Midsommarkransen, Dp 2004-19862-54, med undantag av hus 4, och överlämnar därefter ärendet till kommunfullmäktige för antagande.

Reservation anfördes av vice ordförande *Madeleine Sjöstedt* (fp), *Katariina Gïven* (fp), *Daniel Wästberg* (fp), *Mats G. Nilsson* (m), *Chatarina Frankander* (m), *Petter Lindmark* (m), *Kerstin Rossipal* (kd) enligt nedan.

För att få en rimlig parkeringssituation i området bör det anordnas en parkeringsplats per lägenhet.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande av den 3 maj 2006 har i huvudsak följande lydelse.

UTLÅTANDE

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga bostäder inom planområdet.

Läge

Planområdet ligger i den norra delen av fastigheten Telefonfabriken 1 i Midsommarkransen och omfattar även kv Gåspennan samt en del av den naturmark som i norr angränsar till Telefonfabriken 1. Inom planområdet finns två industribyggnader som bedöms kunna ingå i planen med ny användning som ej är störande för den planerade bostadsbebyggelsen. Fastigheten ägs av AP Fastigheter.



BAKGRUND

Telefonplansområdet har präglats av industriverksamhet under större delen av 1900-talet. Det dominerande företaget i området har varit Ericsson, som i början av 1940-talet förlade sin huvudfabrik hit. Idag har Ericsson kraftigt reducerat sin verksamhet vid Telefonplan. I september 2004 invigdes Konstfacks nya lokaler i Ericssons gamla huvudfabrik. Övrig industriverksamhet har likaså minskat och de kvarvarande företagen har en miljöanpassad produktion.

Ericsson har sålt fastigheterna Telefonfabriken 1, Tvåflingan 5 och Timotejen 19 vid Telefonplan. Därutöver har Byggnadsfirma Viktor Hanson sålt fastigheten Timotejen 17. De nya fastighetsägarna AP Fastigheter, Stena Fastigheter (f d Drott), SSM Bygg och fastigheter samt AFA har ambitionen att tillsammans med staden utveckla området till en sammanhållen stadsmiljö med en blandning av bostäder, arbetsplatser och service.

De tillkommande arbetsplatserna och bostäderna inom Telefonplansområdet kommer att innebära en ökad belastning på det befintliga vägnätet. För att höja vägnätets kapacitet finns behov av investeringar i vägbyggnader. Markkontoret har under våren 2006 påbörjat gatuombyggnad av Mikrofonvägen

Stadsbyggnadsnämnden beslöt den 20 januari 2005 att planarbete skulle påbörjas. Projektet ingår i det så kallade 20 000 projektet med prioriterade bostadsprojekt i staden.

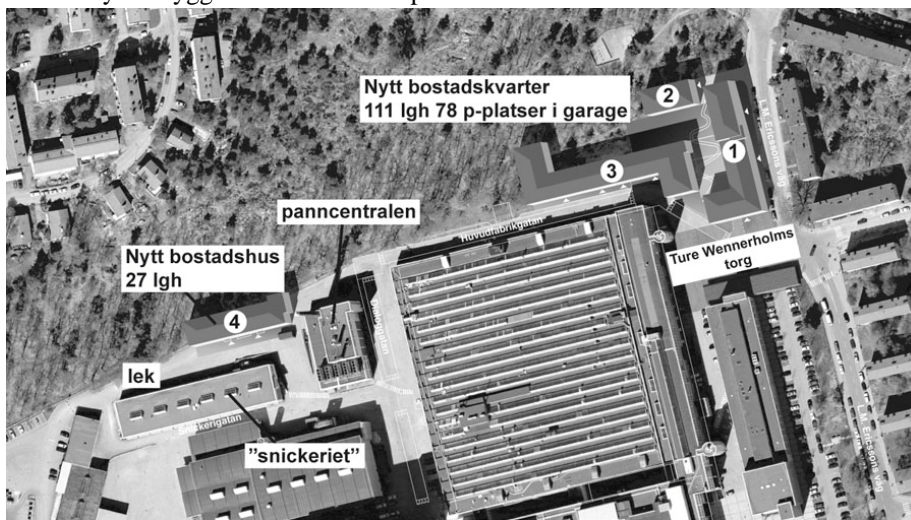
Planförslaget

Området föreslås bebyggas med fyra huskroppar innehållande totalt ca 140 lägenheter. Lokaler för butiker eller kontor tillåts i byggnadernas bottenvåning. Byggnaderna är fyra till fem våningar höga.

Hus 4 (se situationsplan nedan) utformas som ytterligare en solitär i den befintliga miljön. Nybebyggelsen nordost om Konstfackskolan (hus 1-3), i gränsen mellan den befintliga fabriksstrukturen och Midsommarkransens smalhusbebyggelse, består av tre huskroppar i fyra till fem våningar med totalt ca 110 lägenheter, som grupperar sig kring en privat gård. Gården öppnar sig mot parkmarken och husens gavlar möter naturen likt befintliga bostadshus i LM-staden. Den omkringliggande naturmarken ska behålla karaktären av naturskog även i den nya bebyggelsens närhet.

Söder om det nya bostadskvarteret vid LM Ericssons väg anläggs ett mindre torg, "Ture Wennerholms torg".

Den nya bebyggelsen bedöms inte påverka områdets kulturhistoriska värden.



Situationsplan (ÅWL Arkitekter). Numreringen av byggnaderna hänvisar till texten.



Nytt bostadskvarter vid LM Ericssons väg, sett från Telefonplan.
(ÅWL Arkitekter)

Miljökonsekvenser

Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därför inte behöva upprättas. Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa. Miljö kvalitetsnormerna kommer inte att överskridas. Planen påverkar inte heller något område som har erkänt nationell eller internationell skyddsstatus.

Stockholms stad har som policy att i alla detaljplaner bedöma konsekvenserna för miljön, även om inte en miljöbedömning måste genomföras. Miljöförvaltningen lämnar underlag till vilka miljöfrågor som bör konsekvensbeskrivas. De mest väsentliga miljöfrågorna för denna detaljplan anser miljöförvaltningen vara bevarande av naturmarkskaraktär och kompensation av naturmark som tas i anspråk samt bullerfrågan.

Ekonomiska konsekvenser

De tillkommande arbetsplatserna och bostäderna inom Telefonplansområdet kommer att innebära en ökad belastning på det befintliga vägnätet. För att höja vägnätets kapacitet finns behov av investeringar i vägbyggnader. Markkontoret har under våren 2006 påbörjat gatuombyggnad av Mikrofonvägen.

Tillgänglighet

De nya bostäderna kommer att vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Entréerna nås inom 10 meter från angöring.

Inkomna synpunkter

REMISS OCH SAMRÅD

Plansamråd pågick under tiden 3 maj – 23 juni 2005. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls den 26 maj 2005. Under samråds- och remisstiden inkom bl a följande synpunkter.

Flertalet remissinstanser var i huvudsak positiva och tillstyrkte planförslaget med endast begränsade synpunkter.

Miljö- och hälsoskydds nämnden tillstyrker planförslaget under förutsättning att området inte blir bullerstört samt under förutsättning att målen i Stockholms miljöprogram rörande ianspråktagande av naturmark uppfylls.

Stadsmuseinämnden och *skönhetsrådet* avstyrker den föreslagna bebyggelsen vid LM Ericssons väg med motiveringen att den föreslagna bebyggelsen på ett negativt sätt påverkar den kulturhistoriskt värdefulla industrimiljön.

Närboende anser att de planerade husen inte anpassats till den befintliga bebyggelsen. Det föreslagna huset vid LM Ericssons väg har ett avstånd till gatan som avviker från hur den befintliga bebyggelsen är placerad samt ligger för nära den kulturskyddade LM-stadens bebyggelse. Det nya husets höjd och volym avviker också ifrån det befintliga huset mittemot. Därutöver anser närboende att det föreslagna bostadshuset (hus 4) norr om ”snickeriet” och panncentralen bör utgå för att bibehålla känslan av skog.

Bostadsrättsföreningen Tele och närboende upprörs över att intrång ska göras på värdefulla grönytor samt att ett flertal värdefulla ekar försvinner vid LM Ericssons väg. De anser att detta skulle kunna undvikas om de planerade husen vid LM Ericssons väg förskjuts västerut och norrut, för att på så sätt bevara ekbeståndet längs LM Ericssons väg. Den extra mark som krävs i kanten på grönområdet bedöms uppvägas av bevarandet av ekbeståndet.

Stadsbyggnadskontorets bedömning efter samråd

Synpunkterna ovan bemöttes av stadsbyggnadskontoret i tjänsteutlåtande daterat 2005-09-29 (redovisning av plansamråd och ställningstagande inför utställning). Stadsbyggnadsnämnden godkände redovisningen av plansamrådet den 13 oktober 2005 och uppdrog kontoret att ställa ut planförslaget i enlighet med kontorets förslag.

UTSTÄLLNING

Planförslaget var utställt under tiden 30 november 2005 – 9 januari 2006. Under utställningstiden inkom tre yttranden, varav ett yttrande från *närboende* där de vidhöll vad de anfört under plansamrådet. Därutöver inkom följande yttranden.

Konstfack kräver att deras upplagsyta norr om Huvudfabriksgatan tas med i planen som upplag/förråd; att hela bostadshus 3 utgår ur planen med motiveringen att delar av Konstfacks verksamhet kommer att vara störande för detta bostadshus; att infart till

parkeringsgaraget under bostadskvarteret inte sker via Ture Wennerholms torg; samt att en redovisning av trafik-, angörings- och parkeringsförhållande görs och att en detaljutformning av planteringar och hårdgjorda ytor redovisas.

Efter utställningen har Konstfack, AP Fastigheter AB och JM AB påbörjat ett samarbete för att gemensamt hitta lösningar och vidta åtgärder för att tillmötesgå de krav och synpunkter som Konstfack framförde i sitt yttrande under utställningstiden:

Frågan om Konstfacks önskade upplagsyta för lagring av stenmaterial m m samt uppställning av sopcontainer norr om Huvudfabriksgatan har bearbetats och lösts genom att en mindre byggnad (miljostation) föreslås uppföras i anslutning till Konstfacks lastintag till byggnaden. Byggnaden inrymmer sopcontainern och även förrådsutrymmen för stenmaterial m m. Infarten till byggnaden sker från ett entréplan vid sidan av Huvudfabriksgatan, varför lastning och transporter till byggnaden ej stör trafiken på Huvudfabriksgatan. Verksamheten bedöms genom den föreslagna lösningen ej heller vara störande för bostadsbebyggelsen och driften av området kommer att anpassas till att bostäder finns i närområdet. Konstfack, JM och AP Fastigheter har inga erinringar mot den föreslagna lösningen, och önskar att erforderliga ändringar av detaljplanen utförs för att möjliggöra lösningen.

Utformningen av trafik- och angöringsförhållanden på Ture Wennerholms Torg kommer att utredas närmare när programkraven för Designens hus klarlagts, vilket beräknas ske under våren 2006. Utformning och redovisning av trafik-, angörings- och parkeringsförhållanden samt planteringar och hårdgjorda ytor kommer då att ske i samråd med alla berörda parter.

Sedan det klarlagts att infarten över Ture Wennerholms torg till bostadsgaget endast avser det undre garaget med 45 platser och omfattning och tider för biltrafiken till garaget utretts, godtar Konstfack att in- och utfart till garaget kan ske över torget.

Studier av bostadshus 3 påverkan på Konstfacks ateljéer har diskuterats vid flertal gemensamma möten mellan Konstfack, AP Fastigheter och JM. För att eliminera negativ påverkan från hus 3 kommer följande åtgärder att vidtas: fasaderna putsas och avfärgas i en ljus neutral färg i grå/vit skala; vertikala våningshöga glasskivor innanför balkongräcken på fasaden mittemot ateljéerna utgår; i de två utstickande fasaddelar som exponeras mot ateljéerna utgår fönstren i den västra delen, medan fönstren i den östra delen förses med sk reflexfritt glas. Eventuell insyn från bostadshuset samt ren allmän påverkan av ljuset i Huvudfabriksgatan från huset anses inte påverka Konstfacks verksamhet negativt. I och med att ovannämnda åtgärder vidtas kräver Konstfack inte längre att hus 3 ska utgå ur planen.

Jan-Olof Hendig och Johan Söderberg ifrågasätter den genomförda bullerutredningen eftersom ingen analys gjorts angående effekterna på bullret längs LM Ericssons väg. Redan i dagsläget störs de boende på LM Ericssons väg 3-9 av passerande trafik. Hendig och Söderberg efterfrågar en analys av bullereffekterna för de redan boende av att placera en slät fasad, utan träd, intill LM Ericssons väg. Vidare anser Hendig och Söderberg inte att ett upphävande av detaljplanen för Gåspennan är att betrakta som kompensation för försvunnen naturmark.

Nina Hjerpe, Järfälla, inklusive 21 namnunderskrifter anser att ”all natur i området bör bevaras. Låt bli att spränga berg som är så vackra och unika. Bevara även alla träd som också de är så vackra och unika. Allt detta är så välbehövligt för vår livsglädje och rekreation. Alla träd och övrig växtlighet är dessutom nyttigt och nödvändigt för syrets skull.” Av de namnteckningar som kunnat tydas har stadsbyggnadskontoret inte funnit någon som bor i närheten av planområdet och som därmed kan anses som sakägare. De kommer således inte att få besvärshänvisning efter ett eventuellt antagande av planen.

Stadsbyggnadskontorets bedömning efter utställning

Kontoret konstaterar att de synpunkter och krav som Konstfack förde fram i sitt yttrande under utställningstiden har hanterats och lösts i samförstånd mellan Konstfack, AP Fastigheter och JM. Därmed föreligger ingen konflikt mellan Konstfacks verksamhet och planförslagets bostadsbebyggelse. Kontoret har efter utställningen reviderat plankartan för att möjliggöra en byggrätt för miljöstation i anslutning till Konstfacks lastintag.

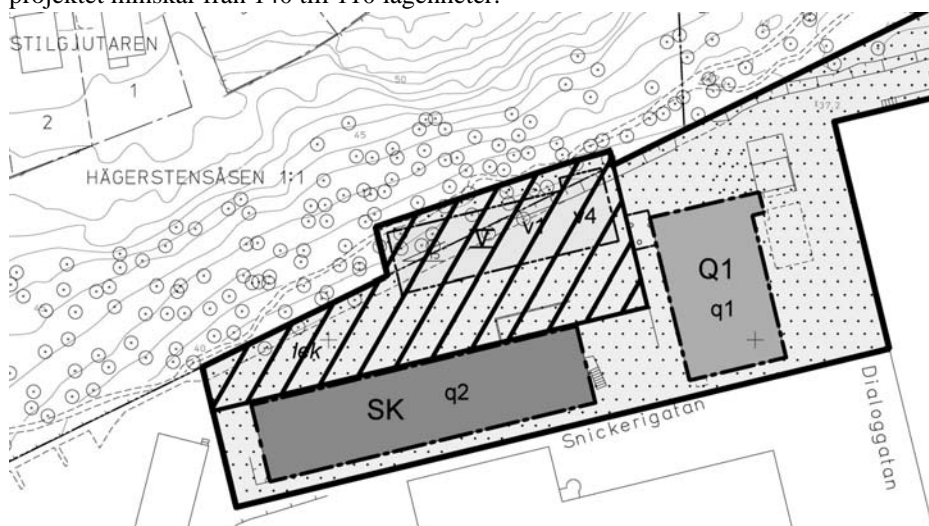
Stadsbyggnadskontoret har genomfört bullerberäkningar för den befintliga bebyggelsen vid LM Ericssons väg 3-9 utifrån prognosticerade trafikmängder år 2015 med respektive utan planerad utbyggnad. Hänsyn har även tagits till den föreslagna byggnadskroppens inverkan på bullernivåerna längs LM Ericssons väg. Kontoret konstaterar att den planerade bebyggelsen ger upphov till en ytterst marginell ökning av bullernivåerna i jämförelse med beräknade bullernivåer utan utbyggnad.

Kontoret vill därutöver framhålla att den föreslagna bebyggelsen i sig ger upphov till en relativt liten trafikökning förbi det befintliga bostadshuset vid LM Ericssons väg 3-9, eftersom infarten till planområdet ligger 30 meter söder om denna huskropp. Merparten av den tillkommande trafikmängden som kan härledas till den föreslagna bebyggelsen kommer att komma söderifrån och passerar således inte det befintliga bostadshuset vid LM Ericssons väg 3-9.

Det är markkontoret och marknämnden som föreslår och beslutar om grönkompensation för den naturmark som tas i anspråk för den föreslagna bebyggelsen. Som grönkompensation har marknämnden således föreslagit ett upphävande av detaljplanen för kvarteret Gåspennan, som är en obebyggd tomt för daghem lokaliserad mitt i den värdefulla naturmarken. Marknämnden anser att värdet av att bevara hela förkastningsbranten med naturmark som en helhet är omistligt. Ett obrutet naturstråk är en mycket hög kvalitet och den fungerar som en viktig grönkorridor med hög biologisk mångfald. Marknämnden har, som ytterligare grönkompensation, även föreslagit skötselåtgärder för naturmarken i anslutning till planområdet. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den föreslagna grönkompensationen uppfyller kraven på kompensation för den naturmark som tas i anspråk för nybebyggelsen.

UNDANTAGANDE AV DEL AV DETALJPLANEN

Liljeholmens stadsdelsnämnd har under planarbetet framhållit det stora behovet av förskoleplatser i stadsdelen. Det finns inga möjligheter att tillgodose det förväntade behov av förskoleplatser inom befintliga förskolelokaler. Mot bakgrund av detta samt fastighetsägarens önskan om att ej inrymma förskola i den f d industribyggnaden "snickeriet", föreslår stadsbyggnadskontoret att bostadshus 4 med intilliggande markområde undantas från planen och att stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt kontoret att påbörja planarbete för ny förskola i två våningar, som därmed ersätter bostadshus 4 i samma läge. Ärendet föreslås handläggas med enkelt planförfarande. Detta innebär att projektet minskar från 140 till 110 lägenheter.



Förslag till undantag av hus 4 med intilliggande markområde för lektytor mm.

STADSBYGGNADSKONTORETS KOMMENTARER

Kontoret anser att detaljplanen ger goda förutsättningar för bra bostäder. Med en omsorgsfull utformning av såväl utemiljö som byggnadsdetaljer bör de nya kvarteren kunna bidra positivt till stadsbilden i Midsommarkransen.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna förslaget till detaljplan, med undantag av hus 4 med intilliggande markområde, för att sedan överlämna det till kommunfullmäktige för antagande.

SLUT

PLANBESKRIVNING

Strategiska avdelningen	2005-11-21	Dp 2004-19862-54
Sara Benjamin	Rev. 2006-05-02	
Tfn 08-508 27 564	Rev. 2006-05-23	

Revidering 2006-05-02

Efter utställning har planen reviderat. Plankartan har kompletterats med en byggrätt för miljöstation i anslutning till Konstfacks lastintag.

Revidering 2006-05-23

Efter godkännande i stadsbyggnadsnämnden har planen reviderats i enlighet med nämndens beslut. Bostadshus 4 med intilliggande markområde, d v s området norr om f d industribyggnaden ”snickeriet”, har undantagits på plankartan samt i planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen. Detta innebär att projektet minskat från ca 140 till ca 110 lägenheter.

Detaljplan för
del av fastighet Telefonfabriken 1 m m
i stadsdelen Midsommarkransen
i Stockholm
Dp 2004-19862-54

PLANHANDLINGAR

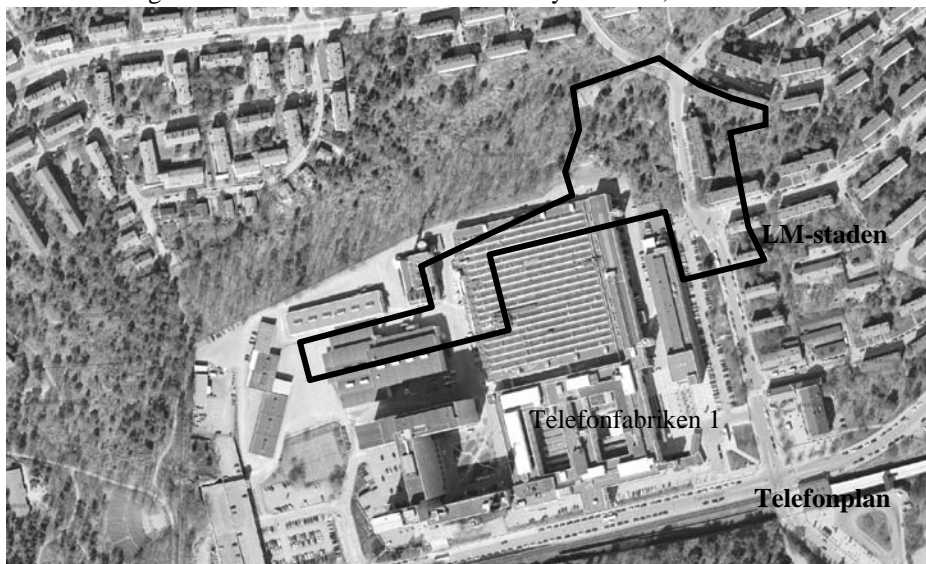
Planen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen hör även denna planbeskrivning samt en genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Planförslaget möjliggör uppförandet av tre flerbostadshus med ca 110 lägenheter samt ny användning av två befintliga f d industribyggnader.

PLANDATA

Planområdet ligger norr om Ericssons f d huvudfabrik vid Telefonplan och omfattar fastigheten Gåspennan 1, del av fastigheten Telefonfabriken 1 samt naturmark (del av fastigheten Midsommarkransen 1:1) som i norr angränsar till Telefonfabriken 1. Telefonfabriken 1 ägs av AP Fastigheter och fastigheterna Gåspennan 1 och Midsommarkransen 1:1 ägs av Stockholms stad. Planområdets yta är ca 2,3 hektar.



Planområdets läge och avgränsning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I Stockholms översiktsplan är kvarteret Telefonfabriken angivet som verksamhetsområde. I kvarteret har idag all tillverkning upphört och Konstfack har flyttat in i Ericssons gamla huvudfabrik. Övriga lokaler inom kvarteret är i huvudsak kontor, vilka med fördel kan samlokaliseras med bostäder.

PROGRAM FÖR TELEFONPLAN

Under våren 2004 genomfördes ett programsamråd för hela Telefonplansområdet som godkändes av stadsbyggnadsnämnden i november 2004. Programmet har lagt fast en övergripande struktur för gator, parker, torg och bebyggelse i stadsdelen. Förevarande planförslag är en del av programmet för Telefonplan.

En full utbyggnad enligt programmet beräknas ge ett tillskott på ca 2 000 lägenheter och ca 70 000 m² ny kontorsyta vid Telefonplan. I programmet finns en flexibilitet i relationen mellan bostäder och kontorslokaler.

DETALJPLANER

Inom större delen av planområdet gäller Pl. 7342 antagen år 1971 och Pl. 1986A fastställd år 1938 som anger markanvändning industri och parkmark. För kvarter Gåspennan som ligger i den nordöstra delen av planområdet gäller Pl. 8206 antagen år 1983 som anger kvartersmark för allmänt ändamål, avsett för en barnstuga.

BAKGRUND

Telefonplansområdet har präglats av industriverksamhet under större delen av 1900-talet. Det dominerande företaget i området har varit Ericsson, som i början av 1940-talet förlade sin huvudfabrik hit. Idag har Ericsson kraftigt reducerat sin verksamhet vid Telefonplan. I september 2004 invigdes Konstfacks nya lokaler i Ericssons gamla huvudfabrik. Övrig industriverksamhet har likaså minskat och de kvarvarande företagen har en miljöanpassad produktion.

Ericsson har sålt fastigheterna Telefonfabriken 1, Tvåflingan 5 och Timotejen 19 vid Telefonplan. Därutöver har Byggnadsfirma Viktor Hanson sålt fastigheten Timotejen 17. De nya fastighetsägarna AP Fastigheter, Stena Fastigheter (f d Drott), SSM Bygg och fastigheter samt AFA har ambitionen att tillsammans med staden utveckla området till en sammanhållen stadsmiljö med en blandning av bostäder, arbetsplatser och service.

De tillkommande arbetsplatserna och bostäderna inom Telefonplansområdet kommer att innebära en ökad belastning på det befintliga vägnätet. För att höja vägnätets kapacitet finns behov av investeringar i vägombyggnader. Markkontoret kommer att påbörja gatuombyggnad av Mikrofonvägen vintern 2005/2006.

Nuvarande förhållanden

Området har mycket god tillgänglighet både för biltrafik och kollektivtrafikresenärer med sin närhet till Telefonplans tunnelbanestation och E4/E20.

Planområdet är sedan tidigare bebyggt med en panncentral och en industribyggnad – ”snickeriet”. Ingen av byggnaderna nyttjas längre för industriändamål och de bedöms kunna ingå i planen med ny användning som ej är störande för den nya bostadsbebyggelsen. I planområdets östra del är marken delvis ianspråktagen av skyddsrum och har höga bergsskärningar. Inom kvarter Gåspennan ligger idag en lekplats. Övriga delar av planområdet består i dagsläget av hårdgjord yta samt natur- och parkmark som i öster angränsar till LM-staden och i söder till Ericssons gamla huvudfabrik.

Norr om planområdet går en förkastningsbrant som sträcker sig från Hägerstensåsen till Nackareservatet. Den största höjdvariationen mellan branten och det omgivande landskapet uppgår till ca 30 meter. Toppen är bebyggd och kvar är den sydvända sluttningen. Den nedre delen av sluttningen mot kvarter Telefonfabriken utgörs av ädellövsskog med inslag av stora ekar. Markfloran är rik.

Kvarteret Telefonfabriken samt det intilliggande smalhusområdet LM-staden är klassificerat som riksintresse för kulturmiljövården. Karakteristiskt för LM-staden är

de putsade, ganska korta lamellhusen i tre våningar med flacka pulpettak. Telefonfabriken är en av landets mest värdefulla industrihistoriska kulturmiljöer.

Planförslag

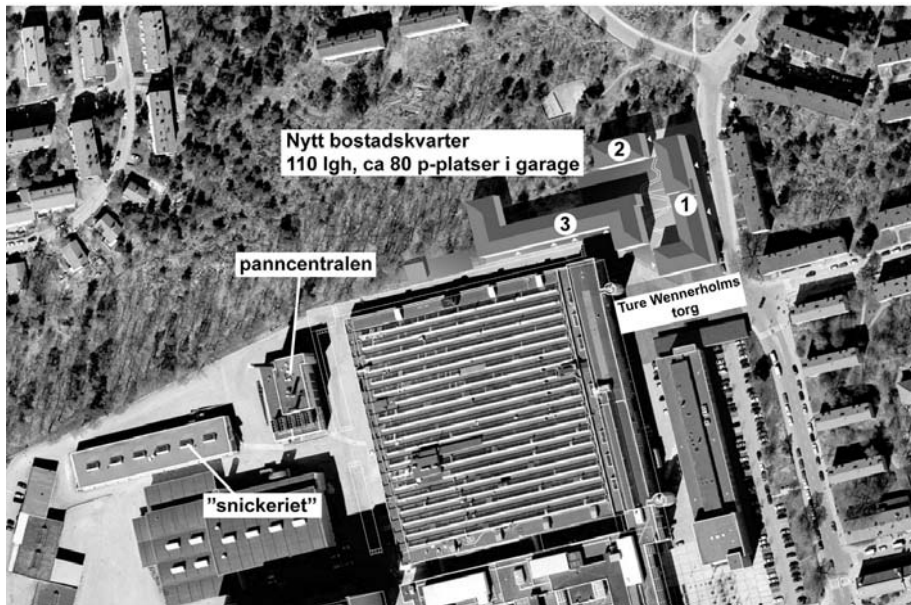
NYA BOSTADSHUS

Området föreslås bebyggas med tre huskroppar innehållande totalt ca 110 lägenheter. Byggnaderna är fyra till fem våningar höga och har fasader av puts och tak i mörk kulör. Lokaler för butiker eller kontor tillåts i byggnadernas bottenvåning.

Planutformningen har förändrats i förhållande till programförslaget för Telefonplansområdet. Den i programmet föreslagna bebyggelsen norr om panncentralen och ”snickeriet”, i gränzonen mellan befintlig hårdgjord yta och naturmarken i norr, som omfattade fem flerbostadshus har i föreliggande detaljplaneförslag utgått.

Även bebyggelsen nordost om Konstfackskolan, i gränsen mellan den befintliga fabriksstrukturen och Midsommarkransens smalhusbebyggelse, har i viss mån förändrats i förhållande till programförslaget. Den sammanbyggda huskroppen i fem till sju våningar vid LM Ericssons väg har i detaljplanen ersatts av tre huskroppar i fyra till fem våningar med totalt ca 110 lägenheter, som grupperar sig kring en privat gård. Gården öppnar sig mot parkmarken och husens gavlar möter naturen likt befintliga bostadshus i LM-staden. Den öppna kvartersstrukturen skapar goda ljusförhållanden och fina utblickar mot park och torg. Gårdens nivåskillnader tas upp med vegetationsbeklädda gradänger i olika plan samt med ett gångstråk som slingrar sig genom gården. Den omkringliggande naturmarken ska behålla karaktären av naturskog även i den nya bebyggelsens närhet.

Genomgående entréer skapas i hus 1 och 3 så att man från trapphusen enkelt kan nå både kvartersgata/gata och gård. För två trapphus i hushörnen är det svårt att skapa genomgående entréer, inomhusförbindelsen mellan gata och gård får där ske genom sekundär utrymning genom t ex källarvåning.



Situationsplan (ÅWL Arkitekter).

Numreringen av byggnaderna hänvisar till texten.

Bostadskvarteret vid LM Ericssons väg får en egen karaktär, som en länk mellan industriarkitekturen och de befintliga smalhusen. Fönsterna i huset mot LM Ericssons väg grupperas lägenhetsvis så att större sammanhängande horisontella fönsterytor skapas. Huset trappas med gatans lutning och avslutas mot torget med en sluten gavel likt smalhusen.

Mot torget och Huvudfabrikgatan öppnas husen upp och ett nytt fasadtema skapas – stora sammanhängande balkongmotiv som kontrasterar mot de slutna murytorna och Konstfacks stora fönsterpartier. Balkongmotiven föreslås utföras som täta partier, halvtransparenta skärmar och "raster" av pinnräcken.

Den nya bebyggelsen bedöms inte påverka områdets kulturhistoriska värden.



Nytt bostadskvarter vid LM Ericssons väg, sett från Telefonplan.
(ÅWL Arkitekter)

ÖVRIG BEBYGGELSE

Den befintliga panncentralen och "snickeriet" bevaras och används för icke störande verksamheter. Båda byggnaderna är kulturhistoriskt värdefulla.

Användningen av panncentralen är fri så länge den inte inkräktar på bevarandet av byggnaden eller stör omgivningen. Lämplig användning är t ex gallerilokaler och restaurang, men byggnaden kan även inrymma teknikutrymme, såsom undercentral för fjärrvärme och fjärrkyla.

För "snickeriet" anger planen användningen förskola, skola och kontor. Behovet av förskoleplatser är stort i Liljeholmen och den planerade byggnationen av bostäder inom ramen för Telefonplansprogrammet kommer att innebära ytterligare efterfrågan. I "snickeriet" finns totalt 1600 m² som kan utnyttjas för förskola, skola och kontor.

TORG OCH LEKYTOR

Söder om det nya bostadskvarteret vid LM Ericssons väg anläggs ett mindre torg, "Ture Wennerholms torg". Den nya bebyggelsens torgfasad ligger i liv med Konstfacks trapphus och sluter torget i norr. Vid torget skapas ett tydligt offentligt rum vars syfte bland annat är att annonsera Konstfacks entré. Kontoret bedömer att ett väl utformat torg skulle vara ett positivt tillskott för området.

En mindre lekplats kommer att anordnas på gården till det nya bostadskvarteret vid LM Ericssons väg. Inom kvarteret Gåspennan finns en större lekplats som kan utvecklas ytterligare.

UTBYGGNAD I ETAPPER

Planförslaget utgör den första utbyggnadsetappen av fastigheten Telefonfabriken 1. Fastighetsägaren planerar för ytterligare utbyggnadsetapper på tomtens västra del som angränsar mot naturmark och en parkteater. De påföljande utbyggnadsetapperna innehåller ca 370 lägenheter samt 18 000 m² kontorslokaler och eventuellt ett konferenshotell. Det tänkta slutresultatet redovisas i illustrationen på följande sida. Observera att utbyggnadsetapperna på tomtens västra sida inte ingår i förevarande planförslag, dessa kommer att prövas inom ramen för kommande detaljplaneförslag.

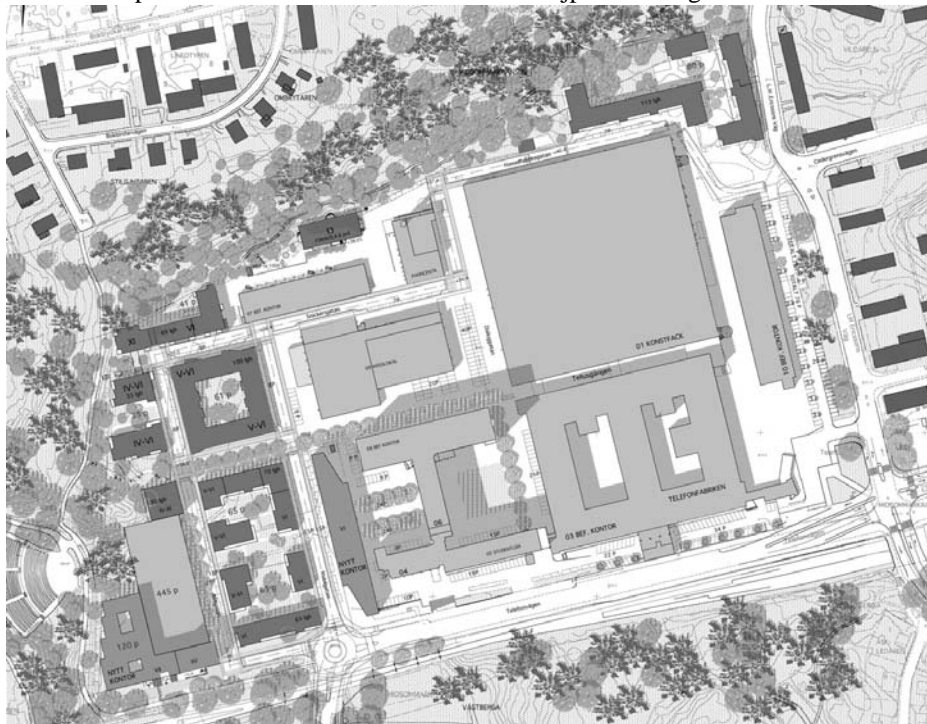


Illustration eventuell full utbyggnad, de ljusgråa byggnader är befintlig bebyggelse.
(ÅWL Arkitekter)

PARKERING OCH ANGÖRING

Angöring till bostadshus 3 sker från Huvudfabriksgatan som mynnar ut i LM Ericssons väg. Hus 1 och 2 angörs direkt från LM Ericssons väg.

Parkeringsbehovet för de nya bostäderna är beräknat med 0,7 bilplatser per lägenhet. Totalt innebär det att knappt 80 bilplatser erfordras för de nya bostäderna.

Boendeparkering lokaliseras i ett garage under bostadshusens gård, med in- och utfart från den västra gaveln till hus 1 samt från LM Ericssons väg. Garaget tar delvis i anspråk ett befintligt bergtrum.

Besöksparkering till panncentralen skapas intill panncentralen samt även vid befintlig mässlokal som ligger i direkt anslutning till planområdet. Ett mindre antal par-

keringsplatser för besökande utformas som kantstensparkering utmed Huvudfabriksgatans norra sida.

Parkeringsbehovet för de nya verksamheterna i ”snickeriet” löses genom markparkering längs den norra sidan av byggnaden.

KULTURHISTORISKA VÄRDEN

LM Ericssons fabriksanläggning uppfördes 1938-40 inom kvarteret Telefonfabriken 1. Anläggningen har en funktionalistisk stil och gavs en långsträckt utformning med ljusputsade fasader och uttrycksfulla trapphus i betong. Arkitekt var Ture Wennerholm som även ritade en senare tillbyggnad som uppfördes 1958.

Anläggningen, som ursprungligen rymde lager, verkstäder, laboratorium, kontorslokaler, utställningsrum, föreläsningssalar, personalutrymmen, panncentral samt snickerifabrik, har kontinuerligt kompletterats med nya byggnader under hela 1900-talet.

Två av anläggningens ursprungliga byggnader – panncentralen och ”snickeriet” – ingår i planområdet. En antikvarisk förundersökning av de aktuella byggnaderna har utförts av Per Nelson Byggnadsvårdsbyrå. Stadsmuseet har med stöd av förundersökningen och tidigare inventeringar bedömt att panncentralen och ”snickeriet” har ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde som en del av LM Ericssons ursprungliga anläggning vid Telefonplan.

Rivningsförbud och skyddsbestämmelser för panncentralen och ”snickeriet” har införts i planen. Förvanskningförbudet i 3 kap. 12§ plan- och bygglagen är tillämpligt på byggnaderna. Förvanskningförbudet innebär att byggnaden ej får byggas på. Undantag kan dock medges för eventuella mindre tekniska anordningar eller andra tekniska förändringar, såsom t ex bullerskyddsåtgärder och installation av hiss, i den omfattning och utformning som stadsbyggnadsnämnden finner lämplig. Vidare får en återgång till ursprungligt utseende genomföras vid eventuellt framtida ombyggnad.

NATUR OCH REKREATION

Planområdet omfattar en del av den skogsbeväxta naturmarken som i söder angränsar till Telefonfabriken 1. Naturmarkens nedre del mot Telefonfabriken 1 består av öppna hållmarker i öster mot LM Ericssons väg och ädellövskog i väster. En bredkronig ek växer vid LM Ericssons väg, norr om Ture Wennerholms torg. Inom den södra delen av naturmarken löper en parkväg, som övergår i en naturstig genom skogen, vilken möjliggör för boende att nå Hägerstensåsens naturmark.

En viktig utgångspunkt för placeringen av den nya bebyggelsen har varit att i möjligaste mån undvika intrång i naturmarken norr om Telefonfabriken samt att bevara det obrutna naturstråket som en helhet. En konsekvens av att bevara naturstråket obrutet har varit att den föreslagna bebyggelsen vid LM Ericssons väg placerats så lång söderut som möjligt, vilket tyvärr medför att ekarna väster om LM Ericssons väg inte kan bevaras. För att behålla karaktären av naturskog kommer den nya fastighetsgränsen ligga så nära nybebyggelsen som möjligt, d v s tre meter från byggnadernas fasadliv.

Eftersom den nya bebyggelsen delvis gör intrång i det befintliga gångstråket som går genom naturmarken kommer en ny dragning av gångstråket att anläggas för att säkra tillgängligheten. Gångstråkets karaktär som naturstig kommer att bevaras.

Kvarter Gåspennan är idag en obebyggd dagistomt som i planen föreslås överföras till naturmark för att knyta ihop gröonstråket längs förkastningsbranten.

TILLGÄNGLIGHET

De nya bostäderna kommer att vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Entréerna nås inom 10 meter från angöring.

AVFALLSHANTERING

Utrymmen för hushålls- och grovsopor föreslås i bottenvåningen i de nya bostadshusen. Samtliga soputrymmen kan nås direkt från gata eller från körbar kvartersmark.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele finns framdragna i området. Byggrätt för en ny elnätstation har tagits med i planförslaget.

miljökonsekvenser

Planen bedöms ej ha betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken.

BULLER

Buller inom planområdet orsakas främst av trafiken på LM Ericssons väg samt av installationer som är lokaliserade inom planområdet.

Trafikbuller har beräknats med uppskattade trafikmängder för år 2015 då hela Telefonplansområdet är utbyggt enligt programmet. Beräkningar av ekvivalenta ljudnivåer för dygn visar nivåer upp mot 61 dB(A) vid mest utsatta fasad mot LM Ericssons väg. Den maximala ljudnivån uppgår vid mest utsatta fasader till 83 dB(A) (inklusive tunga fordon). Den ekvivalenta ljudnivån längs Huvudfabriksgatan i anslutning till nybyggnaderna samt på den nya bostadsgården har beräknats till 50-55 dB(A).

Riksdagen angav i mars 1997 riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder. Dessa riktvärden är en ekvivalent ljudnivå om högst 55 dB(A) (frifältsvärde) utomhus vid fasad och 30 dB(A) inomhus samt en maximal ljudnivå om högst 70 dB(A) (frifältsvärde) utomhus vid uteplats och 45 dB(A) inomhus nattetid. I vissa fall kan avsteg från dessa värden accepteras. I beslutet ingick att riktvärdena inte skulle vara rättsligt bindande utan vägledande för bedömningar och att om riktvärdena är svåra att uppfylla bör inomhusvärdena prioriteras.

För att underlätta tillämpningen vid planering har staden och länsstyrelsen år 2000 utarbetat ett kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall (A och B). Avstegsfall B kan sammanfattas till följande:

- Högst 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 45 dB(A) maximal ljudnivå (kl 19-07) inomhus.

- Samtliga lägenheter skall ha tillgång till tyst sida om högst 55 dB(A) (ekvivalent ljudnivå frifältsvärde utomhus vid fasad) för minst hälften av boningsrummen och tyst uteplats om högst 55 dB(A) (ekvivalent ljudnivå, frifältsvärde).

Ljudnivåerna inom planområdet innebär att riktvärden motsvarande det av staden och länsstyrelsen utarbetade ”avstegsfall B” kan klaras för nybyggnationen av bostäderna i det mest bullerutsatta läget, d v s utmed LM Ericssons väg och mot Ture Wennerholms torg (hus 1). Detta förutsätter dock att hälften av boningsrummen i varje lägenhet orienteras mot tyst sida, d v s gården.

För att utreda buller från installationer har särskilda bullermätningar av fläktarna på Konstfacks tak samt kylkondensatorerna på panncentralen genomförts. Mätningarna av Konstfacks fläktar påvisar en ljudnivå mot mest utsatta fasad på närmast liggande bostadshus (hus 3) om ca 50 dB(A). Riktvärdet enligt SNV:s (Statens naturvårdsverk) råd och riktlinjer för externt industribuller är 40 dB(A) nattetid intill fasad. För att uppfylla riktvärdet uppförs en enklare skärm vid fläktanläggningen på Konstfacks tak.

Leveranser till Konstfack samt planerade verksamheter inom panncentralen är fåtaliga och sker på dagtid. Det finns därmed liten risk för störande buller från verksamheterna inom planområdet. Det finns heller inga störande verksamheter i planområdets närhet.

LUFTKVALITET

Enligt miljöförvaltningen bedöms inte planförslaget medverka till att någon miljö kvalitetsnorm riskerar att överskridas, eftersom bakgrundsvärdena i området bedöms som låga.

MARKFÖRORENINGAR, ASBEST MM

Markföroreningar

Miljötekniska undersökningar visar att tidigare verksamheter inom Telefonfabriken 1 till viss del förorenat jord, grundvatten och konstruktioner på fastigheten. Nedan redovisas endast de markföroreningar som berör det aktuella planområdet.

Den f d verksamheten inom huvudfabriken (byggnad 01) har medfört att marken omkring byggnaden är förorenad av bl a klorerade lösningsmedel (trikloretylen). Enligt genomförd miljöteknisk markundersökning bedömdes föroreningarna inte kunna orsaka negativa miljö- och hälsoeffekter. Föroreningssituationen övervakas inom ramen för ett kontrollprogram, som godkänts av miljöförvaltningen. För kommande markarbeten i förorenad jord gäller anmälningsplikt enligt miljöbalken.

På uppdrag av den tidigare fastighetsägaren genomfördes år 2000 miljötekniska undersökningar av f d glödghuset (lokaliserad 10 meter norr om Konstfacks nordöstra hörn) och f d betboden i anslutning till panncentralen. Därutöver har en miljöteknisk markundersökning genomförts för Ericssons f d bensinstation samt vid Preems f d automatstation, båda belägna i det nordöstra hörnet av fastigheten. Samtliga fyra byggnader är numera rivna.

Undersökningarna av f d glödghuset och betboden visade att halterna av metaller och cyanider generellt är låga. Inga efterbehandlingsåtgärder bedöms vara nödvändiga.

Markundersökningarna vid de två bensinstationsanläggningarna visade att marken i anslutning till bensincisternerna var förorenade av petroleumkolväten, framför allt aromatiska kolväten, vilket indikerar spill av bensin. En kompletterande miljöteknisk markundersökning genomfördes, den visade att det förorenade området hade begränsad utbredning. Halterna av petroleumkolväten i både jord- och vattenproverna var generellt låga. Den förorenade jorden har i början av 2000-talet schaktats upp och transporterats till en deponianläggning.

Asbest mm

Panncentralen innehåller asbest och förorenat byggnadsmaterial vilket ställer krav på sanering i samband med en eventuell framtida ombyggnad.

RISKER

I panncentralen finns en värmepump och två kylmaskiner som använder ammoniak som kylmedel. Systemet är slutet, ingen förbrukning sker därför av ammoniak och påfyllning är således inte nödvändigt. Från säkerhetsventilerna går en säkerhetsledning som mynnar i skorstenens topp. Vid ett läckage genom säkerhetsventilerna leds ammoniak upp i skorstenen och släpps ut på 35-40 meters höjd. Vid ett läckage som leds ut via skorstenen bedöms inga allvarliga skador inträffa varken inom eller utanför anläggningen.

Inom ramen för Konstfacks verksamhet nyttjas gasol som levereras i gasolpatroner. För närvarande utreds möjligheten att ersätta gasolen med stadsgas som levereras i befintliga ledningar. Alternativt kommer den befintliga gasolanläggningen att flyttas till ett läge som uppfyller kraven för skyddsavstånd mellan plats för gasolförvaring och bostäder.

NATUR OCH REKREATION

Den föreslagna bebyggelsen gör ett mindre intrång på naturmarken norr om Telefonfabriken. Bebyggelsen har utformats och placerats så att intrång i de värdefulla naturpartierna minimeras. Sprängning i naturmarken för de nya bostadshusen kommer att erfordras. Den bredkroniga eken vid LM Ericssons väg, norr om Ture Wennerholms torg, kommer inte att kunna bevaras.

Naturmarken ska återställas efter sprängning. Med detta avses att bortsprängd mark ska återfyllas och planteras mot husen.

Den nya bebyggelsen gör delvis intrång i naturstigen/parkvägen som går genom naturmarken, gångstråket ska dras om så att passagen genom skogen säkras.

När kvarteret Telefonfabriken är helt utbyggt i enlighet med programmet för Telefonplan kommer sammanlagt 7 000 m² grönyta i form av bostadsgårdar mm att ha tillskapats, i jämförelse med 3 500 m² grönyta som tas i anspråk för ny bebyggelse. Således tillskapas dubbelt så mycket grönyta i förhållande till den mängd grönyta som tas i anspråk.

GRUNDLÄGGNINGSFÖRHÅLLANDEN

Byggnader ska grundläggas och utföras på ett sådant sätt att en eventuell framtida tunnelförläggning av Diagonal Ulvsunda ej försvåras och förhindras.

DAGVATTEN

Planområdet består dels av berg i dagen och morän, dels av redan hårdgjorda markytor. Lokalt omhändertagande av dagvatten skall ske genom infiltration där så är möjligt, kombinerat med åtgärder som fördröjer dagvattnet.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid slutar 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har upprättats inom strategiska avdelningens plansektion genom Sara Benjamin. Från markkontoret har Karl Ingelstam, Gustaf Schneider samt Helena Djurstedt medverkat.

Peter Jacobsson
Planchef

Sara Benjamin
Planhandläggare

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2005-11-21
Rev. 2006-05-23

Dp 2004-19862-54

Tfn

Revidering 2006-05-23

Efter godkännande i stadsbyggnadsnämnden har planen reviderats i enlighet med nämndens beslut. Bostadshus 4 med intilliggande markområde, d v s området norr om f d industribyggnaden ”snickeriet”, har undantagits på plankartan samt i planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen. Detta innebär att projektet minskat från 140 till 110 lägenheter.

Detaljplan för
del av fastighet Telefonfabriken 1 m m
i stadsdelen Midsommarkransen
i Stockholm
Dp 2004-19862-54

BAKGRUND

Under våren 2004 genomfördes programsamråd för hela Telefonplansområdet. Programmet lade fast en övergripande struktur för gator, parker, torg och bebyggelse i stadsdelen inför kommande detaljplanearbete för enskilda projekt. Som en följd av detta program föreslås ny bostadsbebyggelse inom delar av fastigheterna Telefonfabriken 1, Midsommarkransen 1:1 samt Hägerstensåsen 1:1. Planområdets yta är ca 2,3 hektar och är beläget norr om Ericssons f d huvudfabrik vid Telefonplan.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar del av fastighet Telefonfabriken 1 vilken ägs av AP Fastigheter AB, samt fastighet Gåspennan 1, del av fastighet Midsommarkransen 1:1 och del av fastighet Hägerstensåsen 1:1, vilka ägs av staden. Berörda delar av stadens mark har genom beslut i marknämnden den 23 juni 2005 markanvisats till JM AB.

ANSVARSFÖRDELNING

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder.

JM AB och AP Fastigheter AB ansvarar för genomförandet av åtgärder på kvarteretsmark.

Markkontoret medverkar genom sitt markägaransvar för allmän platsmark och träffar erforderliga avtal.

För utbyggnad av allmänna ledningar och därtill hörande anläggningar inom planområdet ansvarar respektive ledningsbolag.

Genomförandet ska regleras i en överenskommelse om exploatering mellan staden (marknämnden), AP Fastigheter AB och JM AB.

PRELIMINÄR TIDPLAN

Antagande i kommunfullmäktige	juni 2006
Laga kraft	juli 2006
Byggstart	hösten 2006

GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid upphör 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR
För planområdet finns ingen gällande fastighetsplan. Ny fastighetsplan bedöms ej nödvändig.

En ny fastighet för bostadsändamål föreslås bildas av områden av Telefonfabriken 1 och Midsommarkransen 1:1. Fastighetsbildningen förutsätts genomföras med stöd av avtal mellan berörda fastighetsägare/intressenter, se ovan. Gemensamma ytor såsom gator m m kvarligger på fastigheten Telefonfabriken 1.

Möjlighet till avstyckning för att bilda en fastighet för planerad elnätstation finns.

Det markområde som ingår i fastigheten Gåspennan 1 skall genom fastighetsreglering tillföras fastigheten Midsommarkransen 1:1.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING, SERVITUT MM

Rätten för allmänna ledningar genom området skall säkras genom servitut eller ledningsrättsupplåtelse.

Rätten till anläggning och gemensamma ledningar skall regleras genom gemensamhetsanläggning mellan fastigheterna inom kvarteret Telefonfabriken.

Den intilliggande naturmarken får inte i någon form utnyttjas under utbyggnadstiden utan att skriftligt tillstånd från staden föreligger. Detta regleras i avtal mellan marknämnden och byggherren.

EKONOMISKA FRÅGOR

Den del av stadens mark som i planen utgör kvartersmark för bostäder skall försälas till JM AB, vilket innebär en intäkt för staden.

JM AB står för kostnaden för exploateringen. Ekonomiska åtaganden för de åtgärder på allmän plats som är en konsekvens av planen, ska regleras i överenskommelse om exploatering mellan staden och byggherren. AP Fastigheter AB bidrar till kostnader för upprustning av gatunätet i området som är en förutsättning för förtätningen, i enlighet med intentionsavtal för Telefonplansområdet (beslut i gatu- och fastighetsnämnden den 16 december 2004).

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele finns framdragna i anslutning till området. Inom kvarter Telefonfabriken ska befintliga ledningar kompletteras med nya i de nya kvartersgator som anläggs. En ny elnätstation planeras inom planområdet.

MEDVERKANDE

Denna genomförandebeskrivning har upprättats av Sara Benjamin i samråd med Olof Sjöblom, Lantmäterimyndigheten samt Gustaf Schneider och Karl Ingelstam, markkontoret.

Peter Jacobsson
Planchef

Sara Benjamin
Planhandläggare

REMISS- OCH SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Normalt planförfarande

2005-09-29

S-Dp 2004-19862-54

Tfn

Fax 08-508 27 570

Detaljplan för

del av Telefonfabriken 1

i stadsdelen Midsommarkransen

i Stockholm

S-Dp 2004-19862-54

INNEHÅLL

1. **Programsamråd**
2. **Hur plansamrådet bedrivits**
3. **Sammanfattning av synpunkter och Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**
4. **Synpunkter från plansamrådet**
5. **Medverkande tjänstemän**

1. programsamråd

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i december 2001 att programarbete skulle påbörjas för att klargöra riktlinjerna för utvecklingen av Telefonplansområdet. Programarbetet syftade till att lägga fast en övergripande struktur för gator, parker, torg, bebyggelse mm.

Programsamråd hölls under vintern 2004. Samrådshandlingarna skickades till de sedvanliga remiss- och samrådsinstanserna. De boende i området fick information om programförslaget bl a genom annons i lokaltidningen "Mitt i Söderort". Öppet hus hölls den 11 och den 17 februari 2004 på Midsommarkransen vid Telefonplan. Mötena besöktes av sammanlagt ca 50 personer.

Remiss- och samrådsinstanserna och de boende i området var i huvudsak positiva till de generella intentionerna i programmet. Invändningar framfördes dock mot den relativt höga exploateringen, mot det föreslagna byggnadssättet samt mot förändringar

av vissa miljöer med stora natur- och kulturvärden. Farhågor om ökad trafikbelastning och minskade parkeringsmöjligheter uttalades.

Under programsamrådet framfördes synpunkter som specifikt avsåg frågor vilka regleras i förevarande förslag till detaljplan. Exempelvis anfördes att föreslagen bebyggelse inom naturmarken norr om kvarteret Telefonfabriken helt eller delvis bör utgå med hänvisning till det stora naturvärdet och att föreslagen nybebyggelse vid LM Ericssons väg i högre grad borde anpassas till områdets traditionella byggmönster och till fabriken struktur. Samtliga synpunkter och förslag från programsamrådet samt stadsbyggnadskontorets kommentarer redovisas i remiss- och samrådsredogörelse daterad den 9 november 2004 (dnr 2001-14673-54).

Resultatet av samrådsarbetet redovisades för stadsbyggnadsnämnden den 25 november 2004. Nämnden beslutade att godkänna stadsbyggnadskontorets redovisning av programsamrådet samt att uppdraga åt kontoret att påbörja detaljplaneringen i området.

2. Hur plansamrådet bedrivits

Detaljplanen har handlagts med normalt planförfarande. Planförslaget sändes ut på remiss och samråd 3 maj - 23 juni 2005. Under remisstiden visades förslaget i Tekniska nämndhuset, Fleminggatan 4, i Midsommargården, Telefonplan 3, samt på Liljeholmens stadsdelsförvaltning, Årstaängsvägen 17. Stadsbyggnadsnämnden annonserade om plansamrådet i tidningen "Mitt i Söderort" den 17 maj.

Öppet hus för allmänheten hölls den 26 maj 2005 på Midsommargården vid Telefonplan för att ge information och få synpunkter på planförslaget. Antalet besökare var ca 20 personer. Ett flertal deltagare var negativa till att grönområde tas i anspråk för bebyggelse samt att den föreslagna bebyggelsen bildar en barriär mellan huvudfabriksbyggnaden och smalhusbebyggelsen i LM-staden. Vidare uttrycktes oro över trafiksäkerheten och den befintliga bristen på parkeringsplatser i stadsdelen som befaras öka då det byggs fler bostäder.

Under plansamrådet har totalt 27 yttranden inkommit.

3. Sammanfattning av synpunkter och Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stockholms Brandförsvär, Stokab och Fortum Värme tillstyrker planförslaget alternativt har inget att erinra mot förslaget.

3.1 Bebyggelsens utformning

Bostadsrättsföreningen Tele, Peter Dahl, Johanna Fryklund, Jan-Olof Hendig och Johan Söderberg anser att de planerade husen inte anpassats till den befintliga bebyggelsen. Det föreslagna huset vid LM Ericssons väg har ett avstånd till gatan som avviker från hur den befintliga bebyggelsen är placerad samt ligger för nära den kulturskyddade LM-stadens bebyggelse. Vidare strider avlägsnandet av ekbeståndet längs

LM Ericssons väg mot LM-staden karaktär av att ena sidan av gatorna på många ställen är flankerade av trädalléer. Det nya husets höjd och volym avviker också kraftigt ifrån det befintliga huset mitt emot. Jan-Olof Hendig och Johan Söderberg anser att den föreslagna bebyggelsen vid LM Ericssons väg är för tätt placerade i förhållande till varandra.

Jan-Olof Hendig och Johan Söderberg har skissat på ett alternativt förslag för bebyggelsens placering vid LM Ericssons väg. I detta alternativ är hus 1 flyttat västerut och hus 2 och 3 flyttat västerut och norrut i förhållande till det ursprungliga planförslaget, vidare har bebyggelsens höjd reducerats med en våning. En alternativ idé som framförs av Brf Tele är att det nya huset vid LM Ericssons väg skulle göras i form av ett torn. En sådan byggnad skulle dels ta upp mindre yta, dels fungera som en pendang till LM:s gamla radiotorn vid Telefonvägen.

Lotta Friman anser att det föreslagna bostadshuset norr om ”snickeriet” och panncentralen bör utgå för att bibehålla känslan av skog. Den föreslagna bebyggelsen vid LM Ericssons väg smälter bra in i befintlig omgivning och inkräktar inte lika mycket på skogen. Bebyggelsen borde dock minskas med en våning.

Helene Leitner föreslår att de föreslagna huskropparna vid LM Ericssons väg bryts upp i mindre hus och att våningsantalet minskar för att på så sätt bevara vyn upp mot Hägerstensåsen samt bevara mer av grönområdet.

JM föreslår att planbestämmelse v3 (entréer skall vara genomgående) gällande hus 1 och 3 begränsas. Vissa eller alla trapphus behöver undantas med hänsyn till rådande topografi. Vidare behöver gränserna justeras för att möjliggöra uppställningsplats för brandbil på kvartersmark.

Stadsbyggnadskontorets synpunkter

Kontoret vill inleda med att beröra det generella förhållningssättet till karaktären och skalan i dagens Midsommarkransen som ligger till grund för såväl programarbetet för Telefonplan som aktuellt detaljplaneförslag. Stadsbyggnadsnämnden fastslog den huvudsakliga inriktningen för programarbetet i december 2001. Nämnden uttalade i sitt beslut bl a följande:

”Vi vill understryka vikten av att det nya Telefonplan präglas av stadsmässiga kvaliteter. Bebyggelsen bör karaktäriseras av stadens ideal med slutna kvarter, hög exploatering och mångfald i fasader och verksamheter. I bottenvåningarna bör planeras för butiker och restauranger. På sikt bör den nya stadsdelen integreras med Midsommarkransen.”

Stadsbyggnadskontorets ambition och intention är att de nya bostadshusen skall ges en egen identitet, speglade vår tid och våra krav på funktioner som ett modernt bostadshus ska ha, men samtidigt skapa en arkitektur i samklang med den befintliga.

Fasaderna på de nya bostadshusen har inspirerats både från den befintliga industriarkitekturen och de befintliga smalhusen; fönstersättningen mot LM Ericssons väg där fönstren grupperats lägenhetsvis så att större sammanhängande horisontella fönsterytor skapas likt industriarkitekturen; den slutna gaveln på hus 1 med ett café i bottenvåningen vid Ture Wennerholms Torg som ett svar på smalhusens slutna gavlar mot LM

Ericssons väg innehållande affärer och restauranger; hus 1 mot LM Ericssons väg som trappas sig med gatans lutning likt befintliga smalhus.



Situationsplan (ÅWL Arkitekter)

Numreringen av byggnaderna hänvisar till texten.

Ett nytt arkitektoniskt element som förs in är balkongfunktionen, som öppnar upp husen och skapar ett för Midsommarkransen nytt fasadtema. Stora sammanhängande balkongmotiv kontrasterar mot de slutna murytorna och den f d huvudfabrikens stora fönsterpartier.

Kontoret instämmer ej med de synpunkter som inkommit rörande avsaknaden av förgårdsmark, d v s placeringen av hus 1 i förhållande till LM Ericssons väg. Enligt planförslaget har hus 1 en förgårdsmark likt övriga hus i Midsommarkransen. Eftersom det föreslagna huset, i likhet med motstående befintligt hus, inte ligger parallellt med gatan är förgårdsmarken kilformad. Utformningen är medvetet gjord så att förgårdsmarkens mått minskar desto närmare torget man kommer, där det finns kommersiella lokaler. Måttet på förgårdsmarken varierar från 6,5 meter till 1,2 meter. Motsvarande mått för det befintliga huset mitt emot är 8,7 till 5,2 meter förgårdsmark.

Att snedställa huset så att det hamnar parallellt med gatan istället för parallellt med de befintliga husen och fabriken, för att på så sätt få en bredare förgårdsmark anses ur plansynpunkt vara olämpligt, eftersom det nya huset då skulle bryta mot det befintliga planmönstret. Marken mellan den befintliga fabriken och LM Ericssons väg är så effektivt utnyttjad att en förskjutning av huset innebär att ett trapphus med 15 lägenheter försvinner. Kontoret anser inte att vinsten av några meter mer förgårdsmark som denna förskjutning av huset skulle ge, är värd förlusten av 15 lägenheter.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att ett antal ekar väster om LM Ericssons väg tyvärr kommer att behöva fällas för att skapa plats för den föreslagna bebyggelsen.

Bland annat kommer inte den bredkroniga eken direkt norr om planområdets entré kunna bevaras. Det har värderats som viktigare att bevara det sammanhängande naturstråket norr om planområdet, således har den föreslagna bebyggelsen placerats så långt möjligt söderut. Även om hus 1 förskjuts något västerut för att öka bredden på förgårdsmarken kommer inte någon av ekarna längsmed LM Ericssons väg kunna bevaras.

Syftet med den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning är att förtydliga huvudfabrikens hörn samt att med de nya husen förtydliga platsens nivåskillnader. Bostadshuset vid LM Ericssons väg har därför fått en 5-våningsskala som trappar sig med den befintliga lutningen på gatan. Kontoret anser att en sänkning av husets våningsantal skulle försämra den arkitektoniska utformningen, bland annat skulle det mellanliggande burspråkets funktion som länk mellan de två volymerna försvinna och bostadshusets trappning bli otydligare.

Mot bakgrund av resonemanget ovan anser kontoret sammanfattningsvis att bebyggelsens utformning, höjd och lokalisering inte bör förändras i förhållande till planförslaget. De föreslagna huskropparna har en egen karaktär samtidigt som de är väl anpassade till platsen och utgör en länk mellan industriarkitekturen och de befintliga smalhusen. Planförslaget överensstämmer även med stadsbyggnadsnämndens beslut inför programarbetet – att det nya Telefonplan ska präglas av stadsmässiga kvaliteter. Bebyggelsen bör karaktäriseras av stadens ideal med slutna kvarter, hög exploatering och mångfald i fasader och verksamheter.

Syftet med placeringen av hus 4 norr om ”snickeriet” och panncentralen är att visuellt koppla samman de föreslagna bostadshusen vid LM Ericssons väg med den västra delen av kvarteret som planeras att byggas med bostäder i kommande etapper. På så sätt skapas en mer levande gatumiljö samt en ökad trygghetskänsla inom området. Mot denna bakgrund bedömer stadsbyggnadskontoret det som mycket viktigt att hus 4 kvarstår enligt planförslaget. Kontoret har sedan programsamrådet medvetet arbetat med att placera hus 4 så att intrånget i naturmarken norr om Telefonfabriken minimeras. På grund av avståndet till de befintliga byggnaderna panncentralen och ”snickeriet” är det inte möjligt att placera hus 4 längre söderut för att på så sätt helt undvika intrång i naturmarken.



Hus 4 får ett burspråk som tittar fram i fonden av Huvudfabriksgatan. Avsikten är att visuellt koppla samman de nya bostadshusen och skapa en levande gatumiljö.

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att topografin vid hus 1 och 3 försvårar möjligheten att skapa genomgående entréer. Det måste dock vara möjligt att från samtliga trapphus direkt eller indirekt (t ex via källare och vidare till intilliggande trapphus) nå husens baksida och bostadsgården. Detta för att uppfylla krav på trafiksäkerhet för barn. Kontoret föreslår att planbestämmelsen v3 kvarstår för de två norra trapphusen i hus 1 samt för de två mellersta trapphusen i hus 3. För övriga trapphus införs en ny planbestämmelse som reglerar möjligheten att indirekt nå trapphus med genomgående entré.

Gränserna ska justeras så att uppställningsplats för brandbil kan möjliggöras på kvartersmark.

3.2 Utemiljöns utformning och barnperspektiv

Konstfack framhåller vikten av att Konstfacks angöring, i förslaget kallat Ture Wennerholms torg, får en utformning som är naturlig, välkomnande och funktionell för alla besökare. Särskild hänsyn måste tas till personer med funktionshinder.

Liljeholmens stadsdelsnämnd framhåller behovet av möjligheter till lekplatser inom rimligt avstånd från hemmet. Det förutsätts att det anordnas lekmöjligheter på de nya gårdarna inom hela området samt att en eller ett par lite större lekplatser inrättas för hela området.

Stadsbyggnadskontorets synpunkter

Kontoret har höga ambitioner att skapa ett väl utformat och funktionellt torg, samråd kommer att ske med *Konstfack*. Stadens krav på tillgänglighet kommer att tillämpas.

Mindre lekplatser kommer att anordnas på samtliga kvartersgårdar, en befintlig större lekplats som kan utvecklas ytterligare finns inom kvarteret Gåspennan.

3.3 Verksamheter

Konstfack hyr undervisningslokaler och verkstäder inom Telefonfabriken. *Konstfack* hyr också i anslutning till den gamla panncentralen ett mindre utomhusområde (tänkt att utnyttjas för stenhuggeri) och en till viss del öppen byggnad som är avsedd till lager och central för gasol, acetylen och syrgas. En viktig aspekt för *Konstfack* har varit att säkerställa att utomhusverksamheten erhåller en bra lösning på Telefonplan och att en rationell, ekonomisk och brandsäker hantering av de gaser som *Konstfack* använder i sin verksamhet kunnat skapas.

Konstfack påtalar att verksamhet som är störande för planerad närliggande bostadsbebyggelse kommer att bedrivas på utomhusytan. I förslaget till detaljplan finns inte denna funktion och inte heller gascentralen med. Det är ett krav från *Konstfack* att hela denna funktion tas med i detaljplanarbetet och därigenom får en riktig och långsiktig lösning.

Enligt *Konstfack* kan gasolen inte utan vidare ersättas med stadsgas. *Konstfack* har för avsikt att under 2005 undersöka förutsättningarna för att ersätta gasol som bränsle i ugnarna men kan idag inte förutsätta att det är möjligt. *Konstfack* framhåller vikten av att möjligheten till gasolförsörjning genom egen cistern finns kvar tills andra alternativ är säkerställda.

Efter samrådstiden har *Konstfack* inkommit med brev som kompletterar tidigare yttrande. *Konstfack* och fastighetsägaren har inlett en diskussion och förhandling om att lösa *Konstfacks* utomhusområde och gasolanläggning intill f d panncentralen (byggnad 11). Parterna har därefter träffat en principöverenskommelse, målsättningen är att helt avveckla nuvarande utomhusområde.

Skönhetsrådet framhåller att den föreslagna bebyggelsen i planområdets nordöstra del innebär en avsevärd begränsning i *Konstfack*studenternas möjligheter att använda området.

Stockholms näringslivskontor anser att detaljplanens komplettering av bostäder i Telefonplansområdet är mycket positivt. Tillkomsten av bostäder ger en god förutsättning för befintligt näringsliv att försätta sina verksamheter och för tillväxten i Stockholm.

Stadsbyggnadskontorets synpunkter

Kontoret instämmer ej med *Skönhetsrådet* åsikt att den föreslagna bostadsbebyggelsen kommer att begränsa *Konstfack*studenternas möjligheter att använda området. Den föreslagna bebyggelsen är till stor del placerad på mark som är svår att nyttja för t ex rekreation eller dylikt eftersom den aktuella marken idag utgörs av skyddsrum och höga bergsskärningar.

Vidare är det en uttalad ambition från stadens sida att arbeta för en ökad integration av icke-störande arbetsplatser och bostäder i Stockholms ytterstad. Detta är även en av huvudinriktningarna som stadsbyggnadsnämnden fastslog inför Telefonplans programarbete. Därutöver är Telefonplan ett fokusområde i *Söderortsvisionen*:

”I yppersta kollektivtrafikläge växer nu en tät stad fram i norra Söderort från Telefonplan över Liljeholmen och Årsta till Globen. Området kommer att få samma stimulerande blandning av bostäder och verksamheter som i den gamla stenstaden. Telefonplan planeras bli kompletterat med en ny årsring av sammanhängande stadsmiljö med en blandning av nya arbetsplatser, service och uppemot 2 000 bostäder. Med Konstfack som nav utvecklas Telefonplan till ett centrum för design och upplevelseindustrin med utlöpare till hela Söderort.”

Ett viktigt syfte med att bygga bostäder i kvarteret Telefonfabriken är således att skapa en mer levande stadsmiljö där bostäderna, kontorsverksamheter samt Konstfacks verksamhet tillsammans kommer bidra till att området hålls levande under såväl dag- som kvällstid.

Efter plansamrådet har Konstfack och fastighetsägaren träffat en principöverenskommelse som innebär att Konstfacks gasollager och gascentral (acetyl- och syrgasflaskor) som för närvarande finns inom utomhusområdet flyttas in i för ändamålet lämpliga utrymmen i panncentralen (byggnad 11). Parterna har också inlett ett gemensamt arbete för att undersöka på vilket sätt övriga funktioner inom utomhusområdet kan lösas inom panncentralen eller på annat sätt. Målsättningen med detta arbete är att helt avveckla nuvarande utomhusområde.

3.4 Lokaler för förskolor och skolor

Marknämnden anser att markkontoret i det fortsatta arbetet ska undersöka möjligheten att hitta ytterligare lokalisering för förskola. Behovet av förskoleplatser är redan stort i Liljeholmen och den planerade byggnationen av bostäder kommer att innebära ytterligare efterfrågan. Behovet av skola och förskolor kommer inte att kunna tillgodoses inom befintliga skolor och förskolor i Liljeholmen, varför en utbyggnad är helt nödvändig. Nämnden förutsätter därmed att en förskola arbetas in i det fortsatta arbetet med projektet.

Liljeholmens stadsdelsnämnd anför att till en god boendemiljö hör inte endast bostäder utan även offentlig service. Det finns redan stora behov av förskoleplatser i Liljeholmen och den stora nybyggnationen kommer att medföra ytterligare efterfrågan. Det finns inga möjligheter att tillgodose förväntade behov av skol- och förskoleplatser inom befintliga skol- och förskolelokaler. Stadsdelsnämnden anser det därför helt nödvändigt att den f d snickerifabriken reserveras för användning som skola/förskola och att möjligheten att bygga ny förskola i kvarteret Gåspennan kvarstår.

Stadsbyggnadskontorets synpunkter

I planförslaget anges användningen förskola, skola och kontor för ”snickeriet”. Direkt norr om denna byggnad har en avgränsad lekplats om ca 700 kvm föreslagits, för att uppfylla behovet av uteplats för en framtida förskola. För närvarande arbetar stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, markkontoret och fastighetsägarna för Telefonfabriken 1, Tvålfvingan 5 samt Timotejen 17 och 19 med att hitta acceptabla lösningar som säkrar försörjningen av förskolor inom Telefonplansområdet.

I "snickeriet" inom kv Telefonfabriken samt i befintliga lokaler inom kvarteret Timotejen kommer sammanlagt sju förskoleavdelningar att förläggas. Därutöver diskuteras uppförande av en ny förskola med ca fyra avdelningar i anslutning till Västberga IP. Sammantaget finns således lösningar för i storleksordningen 10-12 förskoleavdelningar inom Telefonplansområdet. Utöver detta pågår diskussioner med stadsdelsförvaltningen om ytterligare permanenta och tillfälliga lokaler för förskoleavdelningar. I kvarteren Tvålfvingan 5 samt Timotejen 17 utreds förutsättningarna för lokalisering av skolor. I kommande nybyggnadsetapper ska förutsättningar och behov av ytterligare förskoleplatser bevakas i samråd med stadsdelsförvaltningen.

Stadsbyggnadskontoret framhåller vikten av att kvarteret Gåspennan, som idag är en obebyggd dagistomt, överförs till naturmark för att knyta ihop grönstråket längs förkastningsbranten. Kontorets bedömning är att behovet av förskoleavdelningar går att lösa inom befintliga lokaler samt genom nybyggnad vid Västberga IP.

3.5 Trafik och parkering

Marknämnden förutsätter att trafikytorna inom fastigheten kan anordnas på tillfredsställande sätt vad gäller trafiksäkerhet, sikt och framkomlighet för alla trafikantslag. Dessa aspekter bör särskilt studeras för den nya lokalgatans passage förbi Konstfacks nordvästra hörn där de nya byggnaderna riskerar att ge en trång sektion.

Marknämnden och JM påpekar att tillgängligheten till det nordligaste huset (hus 2) behöver säkerställas i plan så att detta hus får en tillfart för angöring över kvartersmark med egen in- och utfart direkt från LM Ericssons väg. Vidare framhåller marknämnden att utfarter och anslutningar till allmän gata måste placeras och utformas på ett trafiksäkert sätt i samråd med markkontoret och trafikkontoret.

Trafikkontoret och BRF Tele anser att det parkeringstal som använts inom planområdet (0,7 bilplatser per lägenhet) är lågt i förhållande till normalt bilinnehav i nybyggelse, särskilt för bostadsrätter.

JM anser att planbeskrivningen bör kompletteras med följande;

Parkering för de boende i hus 4, ca 20 platser, tillskapas genom deltagande i gemensamhetsanläggning. Avtal tecknas med fastighetsägaren att dessa platser garanteras inom planerade markparkeringsområden inom fastigheten.

BRF Tele hoppas att staden i samband med eventuell nybyggnation gör en översyn av hur säkerheten kan förbättras, med farthinder eller andra metoder. Vilken kapacitet gatorna i området har för trafik och parkering måste också tas med i beräkningen.

Vägverket utreder för närvarande möjligheterna till effektivare nordsydliga förbindelser över Saltsjö-Mälarsnittet. En vägutredning är under arbete och i den är två alternativa vägkorridorer utpekade, Förbifart Stockholm och Diagonal Ulvsunda, som berör det aktuella planområdet. Planområdet är i konflikt med Diagonal Ulvsunda. Utställning av vägutredningen har skett under sommaren 2005 och Vägverket Region Stockholm ska under hösten ta ställning för en av korridorerna som senare ska tillåtlighetsprövas av regeringen.

Om Diagonal Ulvsunda utreds vidare och senare byggs kommer denna att påverka den tänkta bebyggelsen i området, framför allt under byggnadstiden. Hur mycket är i dagsläget oklart. Vägverket anser därför att det vore önskvärt om staden väntade med utställning och antagande av planen tills dessa att Vägverket valt korridor för en nord-sydlig förbindelse. Om Diagonal Ulvsunda väljs bort kommer Vägverket inte ha några synpunkter på planförslaget.

Stadsbyggnadskontorets synpunkter

Såväl trafikytorna inom fastigheten Telefonfabriken 1 som utfarter och anslutningar till allmän gata har studerats och kommer även i den fortsatta planprocessen att studeras i samråd med markkontoret och trafikkontoret för att säkra trafiksäkerhet, sikt och framkomlighet för alla trafikantslag. Plankartan ska justeras för att säkra tillgängligheten till hus 2, en tillfart för angöring över kvarteretsmark, med in- och utfart från LM Ericssons väg, ska möjliggöras.

Inom ramen för Telefonplansprogrammet genomförs åtgärder för att sänka hastigheten och minska genomfartstrafiken på Korpmossevägen. Detta innebär bl a att två cirkulationsplatser anläggs i vardera ände på Korpmossevägen, en i korsningen vid Telefonvägen och en i korsningen vid Mellanbergsvägen. Vidare anläggs en sk glugghållplats längs Korpmossevägen, på denna sträcka kan två bilar ej mötas.

Telefonvägen och Mikrofonvägen är båda huvudgator, inga hastighetssänkande åtgärder planeras därför på dessa gator. Däremot kommer Mikrofonvägen och Telefonvägen att byggas om för att klara den ökade belastningen på vägnätet som de tillkommande arbetsplatserna och bostäderna vid Telefonplan medför. En gångtunnel under Mikrofonvägen till Västbergaskolan kommer att anläggas vintern 2005/06.

Stadsbyggnadskontoret vill uppmärksamma att det tillämpade parkeringstalet 0,7 bilplatser per lägenhet är något lägre än den parkeringsnorm som stadsbyggnadsnämnden beslutade om i februari 2004 (0,16-0,22 bilplatser per rumsenhet vilket motsvarar 0,6-0,9 bilplatser per lägenhet). Parkeringstalet 0,7 har sitt ursprung i den parkeringsnorm som gällde då programmet för Telefonplan arbetades fram. Kontoret anser inte att det är befogat att ställa krav på ett högre parkeringstal i de första detaljplaneetapperna inom ramen för Telefonplansprogrammet eftersom parkeringsnormen ändrades relativt sent i dessa detaljplaneprocesser. Däremot bör parkeringstalen höjas till 0,8-0,9 bilplatser per lägenhet i de kommande detaljplaneetapperna. När samtliga etapper inom kvarteret Telefonfabriken är utbyggda kommer således parkeringstalet för hela området stämma överens med den nya parkeringsnormen.

Planbeskrivningen ska kompletteras med den av JM framförda synpunkten angående gemensamhetsanläggning och parkeringsplatser för boende i hus 4.

Stadsbyggnadskontoret och Stockholms stad har, i likhet med många andra kommuner i länet, i sitt remissyttrande över vägutredningen för Nordsydliga förbindelser klart tagit ställning för alternativ Förbifart Stockholm. Kontoret anser det ej vara befogat att avvakta med utställning av planförslaget enligt Vägverkets önskemål. Om ytterligare fakta rörande nordsydlig förbindelse inkommit inför ett eventuellt antagande av planförslaget kommer detta att beaktas.

3.6 Buller

Konstfack framhåller att följande delar av deras verksamhet kommer att vara störande för planerad närliggande bostadsbebyggelse:

- Utomhusverksamheten som bedrivs i anslutning till den gamla panncentralen.
- Godsmottagningen och inlastningen mitt på norra fasaden mot Huvudfabriksgatan, där finns även utrymmen för avfallscontainrar och sopkomprimator. Leveranser med större och mindre lastbilar sker dagligen denna väg, både till restaurangen och till övriga verksamheter i huset.
- *Konstfack* har i huvudfabriksbyggnaden investerat i sk processventilation. Delar av denna ventilationsutrustning är placerad på tak längs fasaden vid Huvudfabriksgatan. Det närliggande bostadshuset längs med Huvudfabriksgatan kommer med all sannolikhet att störas av denna utrustning. *Konstfack* anser därför att hela denna byggnadskropp är felaktigt placerad.

Konstfack motsätter sig att förhållandena för utomhusverksamheten respektive godsmottagningen försämrats.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden konstaterar att möjligheten att klara bullerriktvärden enligt den av staden och länsstyrelsen utvecklade "avstegsfall B" säkerställs genom en planbestämmelse. Däremot är buller från installationer inte beskrivna. MHN tillstyrker planförslaget under förutsättning att området inte blir bullerstört i enlighet med gällande riktvärden för trafik- och industribuller.

Stadsbyggnadskontorets synpunkter

Kontoret bedömer att riktvärden för trafik- och industribuller, motsvarande det av staden och länsstyrelsen utarbetade "avstegsfall B", kommer att klaras för nybyggnationen inom planområdet.

Konstfack och fastighetsägaren har inlett ett gemensamt arbete för att undersöka på vilket sätt funktionerna inom utomhusområdet kan lösas inom panncentralen eller på annat sätt. Målsättningen är att helt avveckla det nuvarande utomhusområdet. Därmed kommer denna verksamhet ej att störa boende i den planerade nybebyggelsen. Leveranser till och från *Konstfack* godsmottagning är fåtaliga och sker på dagtid, det finns således liten risk för störande buller från dessa.

Sedan plansamrådet ägde rum har särskilda bullermätningar av fläktarna på *Konstfacks* tak samt kylkondensatorerna på panncentralen genomförts. Mätningarna av *Konstfacks* fläktar påvisar en ljudnivå mot mest utsatta fasad på närmast liggande bostadshus (hus 3) om ca 50 dB(A). Riktvärdet enligt SNV:s råd och riktlinjer för externt industribuller är 40 dB(A) nattetid intill fasad. För att uppfylla riktvärdet uppförs en enklare skärm vid ett av fläktutblåsen på *Konstfacks* tak.

Mätningarna av panncentralens kylkondensatorer påvisar en ljudnivå mot mest utsatta fasad på närmast liggande bostadshus (hus 4) om ca 65 dB(A). Även i detta fall är riktvärdet 40 dB(A) nattetid intill fasad. För att uppfylla riktvärdet uppförs ca 3

meter höga bullerskärmar som täcker kondensorerne på två sidor samt ljuddämpare ovanpå kondensorerne som även de är 3 meter höga.

Åtgärderna för att dämpa störande buller från panncentralen ska genomföras i samråd med stadsmuseet.

3.7 Tillgänglighet

Stadsbyggnadsnämndens handikappråd framhåller att handikapplatser ska placeras intill hissar i garagen. Vidare anförs att avfallshanteringen måste kunna ske via inomhusförbindelse utan nivåhinder och hinder i form av tunga dörrar. I båda fallen ska det vara användbart för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga eller andra funktionsnedsättningar.

Stadsbyggnadskontorets synpunkter

Detaljplanen utgör inget hinder för att tillgodose handikapprådets synpunkter i fråga om bilplatser i garage. Det är dessvärre inte möjligt att i samtliga trapphus nå soprummen via en inomhusförbindelse. Samtliga soprum ligger dock i entréplan utan nivåhinder.

3.8 Natur och rekreation

Marknämnden och Liljeholmens stadsdelsnämnd konstaterar att stora ansträngningar har gjorts för att placera byggnaderna så att intrånget i naturmarken norr om Telefonfabriken minimerats och är mycket positiva till att intrånget i naturmarken har minskat jämfört med föreslagen omfattning i programförslaget. Marknämnden anser inte att intrånget och påverkan på naturmark påverkar kvaliteten för det större naturområdet.

Den nya bebyggelsen gör delvis intrång i gångstråket som sträcker sig längs med förkastningsbrantens nedre del. Marknämnden anser att en nyanläggning av gångstråket är nödvändigt för att området ska fortsätta vara tillgängligt.

Som grönkompensation föreslår marknämnden ett upphävande av detaljplanen för kvarteret Gåspennan, som är en obebyggd tomt för daghem lokaliserad mitt i den värdefulla naturmarken. Marknämnden anser att värdet av att bevara hela förkastningsbranten med naturmark som en helhet är omistligt. Ett obrutet naturstråk är en mycket hög kvalitet och den fungerar som en viktig grönkorridor med hög biologisk mångfald. Som grönkompensation föreslås även skötselåtgärder för naturmarken i anslutning till planområdet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) anser att planförslaget inte beskriver tillräckligt tydligt på vilket sätt intrånget i naturmarken minimerats, d v s om värdefull naturmark tas i anspråk eller hur kompensation skall ske för mindre värdefull naturmark som tas i anspråk.

MHN tillstyrker planförslaget under förutsättning att förslaget anpassas så att om naturmark tas i anspråk, detta inte strider mot målen i Stockholms miljöprogram.

Bostadsrättsföreningen Tele upprörs över att intrång ska göras på värdefulla grönytor samt att ett flertal värdefull ekar försvinner vid LM Ericssons väg. BRF Tele anser att detta skulle kunna undvikas om hus 1 istället placerades i linje med det staket som idag avgränsar LM-området gentemot naturmarken. Även *Jan-Olof Hendig och Johan Söderberg* föreslår att de planerade husen vid LM Ericssons väg förskjuts västerut och norrut för att bevara ekbeståndet längs LM Ericssons väg. Den extra mark som krävs i kanten på grönområdet bedöms uppvägas av bevarandet av ekbeståndet.

Vidare framhåller BRF Tele att gångstråket genom naturmarken har stor betydelse för användningen och upplevelsen av stadens grönsstruktur. De övriga planerade husen gör även de intrång på värdefulla friytor för utevistelse och friluftsliv enligt "Stockholms grönkarta, ett planeringsunderlag för grönsstrukturen". Karaktären av naturskog längs med gångstråket kommer troligen att helt försvinna som en följd av bebyggelsen.

Mot bakgrund av att det inom ramen för Telefonplansprogrammet planeras nya bostäder på flera platser vid Telefonplan kommer behovet av grönytor sannolikt att öka. BRF Tele tycker att det är olyckligt att i detta läge minska den tillgängliga ytan naturmark. Planförslaget innehåller inte någon värdering av vad det betyder för de boende att ha tillgång till parker och natur.

Peter Dahl framhåller att Midsommarkransen har få grönområden och det är därför viktigt att befintliga grönområden inte decimeras.

Lotta Friman anser att det föreslagna bostadshuset (hus 4) norr om "snickeriet" och panncentralen bör utgå för att bibehålla känslan av skog. Resten av den föreslagna nybebyggelsen smälter bra in i befintlig omgivning och inkräktar inte lika mycket på skogen.

Gunilla Klange och Nina Hjerpe m.fl motsätter sig exploatering inom grönområdet. Grönområdet bör bevaras i sin helhet för rekreationens och syrets skull.

Stadsbyggnadskontorets synpunkter

Stadsbyggnadskontoret vill inledningsvis behandla frågan rörande intrång i naturmarken norr om planområdet.

En viktig utgångspunkt för placeringen av den föreslagna bebyggelsen har varit att i möjligaste mån undvika intrång i naturmarken samt att bevara det obrutna naturstråket som en helhet. En konsekvens av att bevara naturstråket obrutet har varit att den föreslagna bebyggelsen vid LM Ericssons väg placerats så lång söderut som möjligt, vilket tyvärr medför att ekarna väster om LM Ericssons väg inte kan bevaras.

Enligt befintligt underlagsmaterial har naturmarken norr om Telefonfabriken identifierats som en värdefull naturmiljö och friyta som främst nyttjas som strövområde. Naturmarken nordöst om Telefonfabriken, dvs den kil som löper väster om LM Ericssons väg och som slutar vid det föreslagna Ture Wennerholms torg har i underlagsmaterialet värderats som mindre värdefullt utifrån sociala aspekter eftersom det befintliga berggrummet och den höga bergskärningen gör området påverkat samt innebär att det inte är möjligt att utnyttja området för rekreation. Kontorets bedömning är

således att de föreslagna bostadshusen som ligger inom detta område (hus 1, 2 och 3) inte påtagligt strider mot målen i Stockholms miljöprogram.

Utifrån denna utgångspunkt har stadsbyggnadskontoret inför plansamrådet främst fokuserat på att studera och justera placeringen av de huskroppar som i programhandlingarna var lokaliserade norr om snickeriet och panncentralen, d v s där intrång skedde i den del av naturmarken som klassificerats som mycket värdefull. Resultatet av detta är att de fem flerbostadshus som ingick i programmet för Telefonplan i detaljplaneförslaget har ersatts med en bostadsbyggnad. Denna byggnad, hus 4, har lokaliserats så långt söderut som möjligt med hänsyn till avståndskrav till de befintliga byggnaderna snickeriet och panncentralen. Husplaceringen har anpassats så att en sträcka av skogsbrynet med gamla ekar bevaras helt orörd.

Hus 4 har således utformats och placerats så att intrång i de värdefulla naturpartiet norr om Telefonfabriken minimerats, det har dock inte varit möjligt att helt och hållet undvika intrång. Ca 145 kvm av bostadshusets markyta tar naturmark i anspråk. För att behålla karaktären av naturskog kommer den nya fastighetsgränsen ligga så nära nybebyggelsen som möjligt, d v s tre meter från byggnadernas fasadliv.

Eftersom den föreslagna bebyggelsen delvis gör intrång i det befintliga gångstråket som går genom naturmarken kommer en ny dragnings av gångstråket att anläggas för att säkra tillgängligheten. Gångstråkets karaktär som naturstig kommer att bevaras.

Kontoret bedömer att den föreslagna grönkompensationen – upphävande av detaljplanen för kvarteret Gåspennan, som är en obebyggd tomt för daghem lokaliserad mitt i den värdefulla naturmarken, samt skötselåtgärder för naturmarken i anslutning till planområdet – uppfyller kraven på kompensation för den naturmark som tas i anspråk för nybebyggelsen.

När kvarteret Telefonfabriken är helt utbyggt i enlighet med programmet för Telefonplan kommer sammanlagt 7 000 kvm grönyta i form av bostadsgårdar mm att ha tillskapats, i jämförelse med 3 500 kvm grönyta som tas i anspråk för ny bebyggelse. Således tillskapas dubbelt så mycket grönyta i förhållande till den mängd grönyta som tas i anspråk.

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att Midsommarkransen som helhet har få grönområden. Inom ramen för Telefonplansprogrammet kommer därför en ny kvarterspark att anläggas i kvarteret Tvålfvingan. Parken ingår i den första detaljplaneetappen för kvarteret och kommer att vara tillgänglig för allmänheten.

3.9 Kulturhistoriska värden

Stadsmuseinämnden anser att föreslagen bebyggelse på ett negativt sätt påverkar den kulturhistoriskt värdefulla industrimiljön då delar av nybebyggelsen kommer att skymma verkstadsbyggnaden. Mot bakgrund av detta avstyrker stadsmuseinämnden planerad bebyggelse mellan befintlig verkstadsbyggnad och LM Ericssons väg. Skall nybebyggelse ske nordost om verkstadsbyggnaden bör den skjutas längre mot norr för att inte inkräkta på industrimiljön.

Det föreslagna bostadshuset (hus 4) norr om "snickeriet" är till sin karaktär främmande i industrimiljön men är förlagt till industriområdets yttre gräns och kommer sannolikt att påverka miljön i mindre grad. Stadsmuseinämnden anser att placeringen av hus 4 bör omstuderas.

Skönhetsrådet avstyrker planförslaget med motiveringen att den åverkan som sker på ett av stadens tolv utsedda industriminnen är markant, anläggningens huvudbyggnad är menad att ligga fri med sina lysande trapptorn synliga i området. Den form som anläggningen har bör fredas, inte bara av antikvariska utan även estetiska skäl. Rådet anser att även dessa delar av anläggningens randområde tillsammans med bostadsområdet LM-staden måste räknas som delar av riksintresset.

BRF Tele anser att planförslaget inte tar hänsyn till sambandet mellan det f d fabriksområdet och bostadshusen i LM-staden. Istället för att fungera "som en länk mellan industriarkitekturen och de befintliga smalhusen" kommer de planerade bostäderna att utgöra en kil som bryter in i det område av kulturhistoriskt intresse som måste ses som en helhet.

Peter Dahl motsätter sig detaljplanens genomförande eftersom området Telefonfabriken och LM-staden byggdes under 1930-talet som en integrerad del och är av riksintresse. Vid föreslagen detaljplan för området trycks en kil av ny bebyggelse in mellan dessa områden så att de skiljs åt.

JM framhåller att skyddsbestämmelsen q2 gällande panncentralen måste medge att erforderliga skyddsbyggnader av bullrande installationsutrustningar får utföras.

Stadsbyggnadskontorets synpunkter

För att bemöta inkomna synpunkter rörande riksintresseområdet finns anledning att kort redogöra för innebörden av det lagstadgade skyddet i dessa områden.

Ett riksintresse är ett geografiskt avgränsat område som i ett nationellt perspektiv har mycket stor betydelse exempelvis för kulturmiljövården. Enligt miljöbalken ska kulturmiljövårdens riksintressen skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Riksintresset innebär dock inte ett absolut hinder mot förändringar i det berörda området. I förarbetena till miljöbalken framhålls exempelvis att en åtgärd kan ha begränsad betydelse för det värde som skall skyddas eller beröra sådan del av bevarandeområdet som inte är särskilt känsligt för förändringar. Om åtgärden därvid ges en lämplig detaljlokalisering och utformning, kan den bli så väl anpassad till platsen att den inte vållar någon olägenhet. Vidare betonas att det i fråga om bebyggelsemiljöer också är viktigt att uppmärksamma möjligheterna att genom god planering och utformning skapa nya kvaliteter och bestående värden i vår miljö. Riksantikvarieämbetet har i beslut den 18 augusti 1997 preciserat värdena i det riksintressanta området LM-staden enligt följande.

"Motivering:

Bostadsområde med enhetliga flerbostadshus och nära anknytning till LM Ericssons nyetablerade fabriker, vilket speglar funktionalismens och 1930-talets strävanden inom arkitektur och planering med bostadssociala ambitioner.

Uttryck för riksintresset:

Planeringen med smalhus placerade på rad i nordost-sydväst i en kuperad terräng. Gestaltningmässiga värden med ”nya” planlösningar och omgivande grönska.”

Av ovanstående beskrivning framgår att kulturvärdena i LM-staden främst utgörs av den enhetliga smalhusbebyggelsen och dess historiska och geografiska anknytning till LM-fabriken. LM-staden kan således liknas vid en modernistisk ”bruksort” där både bostäder och delar av industriplaneringen utformats och organiserats enligt det sena 1930-talets ideal. Enligt kontorets uppfattning innebär riksintresset i första hand att denna särpräglade stadskaraktär ska bevaras.

I det aktuella planförslaget föreslås ingen ny bebyggelse inom smalhusområdet, däremot föreslås bostadsbebyggelse nordost om Konstfack samt direkt norr om snickeriet. Länsstyrelsen, som har ett särskilt ansvar för frågor som rör riksintressen, motsätter sig inte den föreslagna markanvändningen i sitt samrådssvar.

Föreslagen bebyggelse vid LM Ericssons väg ligger i gränzonen mellan fabriken och smalhusområdet. Byggnadernas placering medför höga krav på anpassning till kulturvärdena i den riksintressanta omgivningen. Den föreslagna bebyggelsen har sedan programsamrådet bearbetats och delats upp i tre mindre fristående byggnadskroppar för att på så sätt skapa en bättre samstämmighet med den intilliggande smalhusbebyggelsen. Ambitionen är att ge de nya bostadshusen en egen karaktär samtidigt som de är väl anpassade till platsen och utgör en länk mellan industriarkitekturen och de befintliga smalhusen. Huskropparna har placerats så att huvudfabriksbyggnaden så långt möjligt inte skymms, den tillåts därmed även fortsättningsvis vara tongivande i närområdet.

Placeringen av hus 4 syftar till att visuellt koppla samman de föreslagna bostadshusen vid LM Ericssons väg med den västra delen av kvarteret som planeras att byggas med bostäder i kommande etapper. På så sätt skapas en mer levande gatumiljö samt en ökad trygghetskänsla inom området. Mot denna bakgrund bedömer stadsbyggnadskontoret det som mycket viktigt att hus 4 kvarstår enligt planförslaget.

Erforderliga skyddsbyggnader av bullrande installationsutrustningar vid panncentralen får utföras. I enlighet med planbeskrivningen ska åtgärder för att dämpa eventuellt störande buller från befintliga takfläktar vid panncentralen genomföras i samråd med stadsmuseet.

Kontoret anser sammanfattningsvis att planförslaget inte innebär påtaglig skada på de riksintressanta kulturvärdena i LM-staden.

3.10 Teknisk försörjning och avfallshantering

Stockholm Vatten framhåller att det inte finns någon dagvattenledning i LM Ericssons väg utan dagvattnet avleds till det kombinerade nätet. För att minimera dagvattenflödet är det därför viktigt att man planerar markhöjder och grönytor så att man i första hand kan ta hand om dagvattnet inom fastigheten. I andra hand ska fördröjning av dagvattnet ske inom fastigheten innan avledning sker till det befintliga kombinerade nätet i LM Ericssons väg.

Eventuellt kan det med hänsyn till kommande bebyggelse i anslutning till detta planområde bli nödvändigt med en genomgående vattenledning till Telefonvägen. I så fall blir denna en allmän ledning förlagd i det U-område som redan finns angivet i planen.

JM anser att eftersom programområdet totalt planeras för i storleksordningen 6-7 stycken bostadsrättsföreningar samt nya kommersiella verksamheter bör VA-nätet inom fastigheten ägas och förvaltas av Stockholm Vatten AB.

Fortum Distribution framhåller att diskussioner pågår med fastighetsägaren angående hur ett lämpligt elnät i området ska utformas. Fortum inväntar också svar från Nätmyndigheten angående deras syn om koncessionspliktiga elledningar inom dylika områden. Nätmyndighetens syn och pågående diskussion kommer att påverka Fortum:s slutliga lösning av områdets framtida elförsörjning. Fortum Distribution kan därför inte i dagsläget uttala sig om eventuellt behov av nya elnätstationsplatser samt u-områden för elledningar.

Liljeholmens stadsdelsnämnd förutsätter att de sopotrymmen som skapas är tillräckligt stora för att ge möjligheter att inrymma källsortering för de boende i husen samt att stadens program för resurseffektivitet och miljöanpassat byggande följs i projektet.

Renhållningsförvaltningen framhåller att hänsyn måste tas till att verksamheter som inryms i byggnaderna har erforderliga utrymmen och bra hämtvägar för det avfall som uppkommer. Utrymmen för källsortering måste finnas för verksamheter såväl som för hushåll. Förvaltningen anser att planen bör lämna öppet för alternativa lösningar som innebär att tunga fraktioner kan hämtas maskinellt.

Stadsbyggnadskontorets synpunkter

Kontoret anser att lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet bör hantearas i enlighet med Stockholm Vattens anvisningar. Vidare förordar stadsbyggnadskontoret att en allmän va-ledning som ägs och förvaltas av Stockholm Vatten förläggs i det U-område som detaljplanen anger. Slutgiltigt beslut i frågan kommer att tas efter ytterligare diskussioner mellan fastighetsägaren och Stockholm Vatten.

Stadsbyggnadskontoret inväntar slutgiltigt beslut rörande lösningen av områdets framtida elförsörjning. Kontoret förordar placering av ny elnätstation enligt detaljplaneförslaget.

Stockholms stads program för resurseffektivitet och miljöanpassat byggande kommer att följas. Vidare kommer sopotrymmena i nybebyggelsen att ha erforderliga utrymmen för källsortering. Planens utformning omöjliggör inte att inkomna synpunkter i fråga om maskinell hämtning av avfall kan tillgodoses.

3.11 Stadsbyggnadskontorets slutsats

Kontoret föreslår att planförslaget ställs ut efter bearbetning enligt ovanstående redovisning.

4. synpunkter från plansamrådet

4.1 Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att tillföra planförslaget enligt 5 kap 22§ PBL. De av Vägverket framförda synpunkter bör om möjligt tillgodoses.

4.2 Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inte några erinringar mot planförslaget.

4.3 Sakägare och boende

JM framhåller att naturmarksarealen måste ersättas med prickmark i en omfattning av cirka 100 kvm så att en angöring från LM Ericssons väg till det norra mindre huset, hus 2, kan tillskapas.

Planbestämmelsen v3 (Entréer skall vara genomgående) gällande hus 1 och 3 föreslås begränsas; vissa eller alla trapphus behöver undantas med hänsyn till rådande topografi. Angående skyddsbestämmelse q2 (Byggnaden får inte till sin exteriör förvanskas. Byggnaden får inte byggas på) måste det säkerställas att erforderliga skyddsbyggnader av bullrande installationsutrustningar får utföras. Prickmark i angränsning till byggnader måste anpassas så att Brandförsvarets krav tillgodoses.

JM anser att planbeskrivningen bör kompletteras med följande; Parkering för de boende i hus 4, ca 20 platser, tillskapas genom deltagande i gemensamhetsanläggning. Avtal tecknas med fastighetsägaren att dessa platser garanteras inom planerade markparkeringsområden inom fastigheten.

Vidare anser JM att då programområdet totalt planeras för i storleksordningen 6-7 stycken bostadsrättsföreningar samt nya kommersiella verksamheter bör VA-nätet inom fastigheten ägas och förvaltas av Stockholm Vatten AB.

Konstfack förhyr idag undervisningslokaler och verkstäder inom Telefonfabriken. Konstfack hyr också i anslutning till den gamla panncentralen ett mindre utomhusområde och en till viss del öppen byggnad som är avsedd till lager och central för gasol, acetylen och syrgas. Hyresavtalen har en hyrestid på 25 år. För utomhusområdet och gasbyggnaden gäller ett 5-årigt byggnadslov.

En viktig aspekt för Konstfack har varit att säkerställa att utomhusverksamheten erhåller en bra lösning på Telefonplan och att en rationell, ekonomisk och brandsäker hantering av de gaser som Konstfack använder i sin verksamhet kunnat skapas.

Gasolen kan inte utan vidare ersättas med stadsgas. Konstfack har för avsikt att under 2005 undersöka förutsättningarna för att ersätta gasol som bränsle i ugnarna men kan idag inte förutsätta att det är möjligt. Dom tekniska och ekonomiska förutsättningarna för Konstfacks flyttning till Telefonplan innehåller ett löfte från AP Fastigheter att gasolförsörjningen skulle ske genom en egen cistern. Det är viktigt för Konstfack att denna möjlighet finns kvar tills andra alternativ är säkerställda.

På utomhusytan kommer att bedrivas verksamhet som kommer att vara störande för planerad närliggande bostadsbebyggelse. I förslaget till detaljplan finns inte denna funktion och inte heller gascentralen med. Det är ett krav från Konstfack att hela denna funktion tas med i detaljplanarbetet och därigenom får en riktig och långsiktig lösning.

Konstfack har godsmottagning och inlastning mitt på norra fasaden mot Huvudfabriksgrändgatan, där finns även utrymmen för avfallscontainrar och sopkomprimator. Leveranser med större och mindre lastbilar sker dagligen denna väg, både till restaurangen och till övriga verksamheter i huset. Sopcontainrar och komprimator hämtas och återställs av specialfordon med jämna mellanrum. En särskild vändyta för detta ändamål är iordningställd av AP Fastigheter utanför Konstfacks soprum. Det förekommer minst ett tiotal transporter per dag till godsmottagningen. Denna verksamhet kommer att vara störande för det närmast liggande bostadshuset längs Huvudfabriksgrändgatan. Konstfack motsätter sig att förhållandena för mottagning av gods försämrats.

Konstfack har i huvudfabriksbyggnaden investerat i sk processventilation. Delar av denna ventilationsutrustning är placerad på tak längs fasaden vid Huvudfabriksgrändgatan. Det närliggande bostadshuset längs med Huvudfabriksgrändgatan kommer med all sannolikhet att störas av denna utrustning. Konstfack anser därför att hela denna byggnadskropp är felaktigt placerad.

Det är mycket viktigt att Konstfacks angöring, i förslaget kallat Ture Wennerholms torg, får en utformning som är naturlig, välkomnande och funktionell för alla besökare. Särskild hänsyn måste tas till personer med funktionshinder. Konstfack vill se en redivisning av utformningen. Konstfack förutsätter att förslaget till detaljplan omarbetas och att hänsyn tas till detta yttrande.

Efter samrådstiden har Konstfack inkommit med brev som kompletterar tidigare yttrande. Konstfack och fastighetsägaren har inlett en diskussion och förhandling om att lösa Konstfacks utomhusområde och gasolanläggning intill f d panncentralen (byggnad 11). Parterna har därefter träffat en principöverenskommelse, målsättningen är att helt avveckla nuvarande utomhusområde.

Bostadsrättsföreningen Tele är av princip inte emot förändringar eller bostadsbyggnad i området. De boende i föreningen upplever det huvudsakligen som positivt att före detta industrimark används till nya bostäder och att tillgången på större lägenheter i området kommer att öka i o m detta. För medlemmarna är det även bra om underlaget för affärer och annan service i området förbättras när antalet invånare ökar i stadsdelen, att tunnelbanestationen möjligen får ytterligare en uppgång m m. Vad majoriteten av medlemmarna i bostadsrättsföreningen upprörs över är att intrång skulle göras på värdefulla grönytor och/eller att de planerade husen inte anpassats till den befintliga bebyggelsen.

Brf Tele anser att planförslaget inte tar hänsyn till sambandet mellan det f d fabriksområdet och bostadshusen i LM-staden. Istället för att fungera ”som en länk mellan industriarkitekturen och de befintliga smalhusen” kommer de planerade bostäderna att utgöra en kil som bryter in i det område av kulturhistoriskt intresse som måste ses som en helhet.

Det föreslagna huset vid LM Ericssons väg har dessutom ett avstånd till gatan som avviker från hur den befintliga bebyggelsen är placerad. Det nya husets höjd och volym avviker också kraftigt ifrån det befintliga huset mitt emot. Dess placering – så nära som tre meter från gatan – kommer dessutom att förstärka stilbrottet och göra att LM Ericssons väg förvandlas till en korridor.

En alternativ idé som framförs av Brf Tele är att huset, istället för att (utan större framgång) försöka efterlikna de befintliga smalhusen, skulle göras i form av ett torn. En sådan byggnad skulle dels ta upp mindre yta, dels fungera som en pendang till LM:s gamla radiotorn vid Telefonvägen.

Om det planerade huset vid LM Ericssons väg byggs, innebär det också att ett flertal värdefulla ekar försvinner. Detta skulle kunna undvikas om huset istället placerades i linje med det staket som idag avgränsar LM-området gentemot naturmarken.

Skogsbacken vid LM Ericssons väg ingår i det som staden i sin ”Stockholms grönkarta, ett planeringsunderlag för grönstrukturen” har markerat som ett viktigt befintligt gångstråk. Gångstråken har stor betydelse för användningen och upplevelsen av stadens grönstruktur.

De övriga planerade husen gör även de intrång på värdefulla friytor för utevistelse och friluftsliv enligt ovannämnda grönkarta. Karaktären av naturskog längs med gångstråket kommer troligen att helt försvinna som en följd av bebyggelsen.

Behovet av grönytor kommer sannolikt att öka om nya bostäder byggs på den gamla fabriksmarken, t ex i kv Tvåflingan och västra delen av Telefonfabriken. Att i ett sådant läge minska den tillgängliga ytan naturmark vore mycket olyckligt. Brf Tele noterar att planförslaget inte innehåller någon värdering av vad det betyder för de boende att ha tillgång till parker och natur.

Det kan ifrågasättas om man överhuvudtaget behöver bygga bostäder i den norra delen av Telefonfabriken. I planförslaget nämns det att 18 000 kvm kontorslokaler och ev ett konferenshotell ska byggas i de senare utbyggnadsetapperna. Om efterfrågan på kontorslokaler är låg kan istället ett större antal bostäder byggas i denna senare etapp.

Brf Tele framhåller att redan idag är det svårt att finna parkeringsplatser på gatorna i området. Planförslaget räknar med ett behov på 0,7 platser per lägenhet, detta är ett tal som bör ifrågasättas starkt. De hushåll som flyttar in i nybyggda, större bostadsrätter kan snarare förväntas ha i genomsnitt mer än en bil per lägenhet. Om högst 100 nya garage- och parkeringsplatser kan åstadkommas, bör följaktligen högst 100 nya lägenheter byggas.

I planförslaget sägs inte mycket om hur den ökade trafiken i området ska hanteras, men Brf Teles förhoppning är att staden i samband med ev nybyggnation gör en översyn av hur säkerheten kan förbättras, med farthinder eller andra metoder. Redan idag är många boende oroade av t ex bristen på respekt för gällande hastighetsbegränsningar, och de ser en fara i ökad trafikmängd. Vilken kapacitet gatorna i området har för trafik och parkering måste också tas med i beräkningen.

Lotta Friman anser att det föreslagna bostadshuset norr om ”snickeriet” och panncentralen bör utgå för att bibehålla känslan av skog. Resten av den föreslagna nybe-

byggelsen smälter bra in i befintlig omgivning och inkräktar inte lika mycket på skogen. Bebyggelsen borde dock minskas med en våning.

Helene Leitner föreslår att de föreslagna huskropparna vid LM Ericssons väg bryts upp i mindre hus och att våningsantalet minskar för att på så sätt bevara vyn upp mot Hägerstensåsen samt bevara mer av grönområdet.

Jan-Olof Hendig och Johan Söderberg motsätter sig placeringen av den föreslagna bebyggelsen vid LM Ericssons väg av följande tre orsaker:

1. Avståndet till LM Ericssons väg. Den föreslagna bebyggelsen ligger för nära den kulturskyddade LM-stadens bebyggelse.
2. Avlägsnande av ekbeståndet längs LM Ericssons väg. LM-staden karakteriseras av att ena sidan av gatorna på många ställen är flankerade av trädalléer. Genom att ta bort stora delar detta trädbestånd förstörs den vackra blandningen av kvalitetsgrönområde och bebyggelse när man betraktar området längs LM Ericssons väg.
3. Avståndet mellan husen i den nya bebyggelsen och den gamla huvudfabriken. Den föreslagna bebyggelsen vid LM Ericssons väg är placerade för tätt placerade i förhållande till varandra, detta rimmar illa med Telefonplansområdets öppna och låga bebyggelse.

Jan-Olof Hendig och Johan Söderberg har skissat på ett alternativt förslag för bebyggelsens placering vid LM Ericssons väg. I detta alternativ är hus 1 flyttat västerut och hus 2 och 3 flyttat västerut och norrut i förhållande till det ursprungliga planförslaget. Vidare föreslås en reduktion av bebyggelsens höjd, åtminstone längs LM Ericssons väg, med en våning.

Det alternativa förslaget anses på ett bättre sätt smälta in i den existerande bebyggelsen. Den extra mark som krävs i kanten på grönområdet bedöms mer än väl uppvägas av bevarandet av ekbeståndet längs LM Ericssons väg.

Peter Dahl anser att följande argument mot detaljplanens genomförande bör beaktas innan beslut tas:

- Området Telefonfabriken och LM-staden byggdes under 1930-talet som en integrerad del och är av riksintresse. Vid föreslagen detaljplan för området trycks en kil av ny bebyggelse in mellan dessa områden så att de skiljs åt.
- Området är bebyggt med funkisbebyggelse i smalhus i tre våningar, enligt planförslaget ska den nya bebyggelsen ha en arkitektur som starkt bryter (fem våningar) av mot befintlig bebyggelse för att framhäva skillnaderna mellan nytt och gammalt. Detta förstärker ytterligare känslan av en kil som trycks in för att skilja LM-staden och Telefonfabriken åt.
- Området för föreslagen bebyggelse är i dag grönområde. Den övre delen av grönområdet ägs av Stockholms stad och innehåller ädellövskog med stora ekar och är ett uppskattat rekreationsområde av boende i området. Grönområdets övre del är av kommunen klassat som mycket skyddsvärt. Midsommarkransen stadsdel har idag få grönområden och det är därför viktigt att befintliga grönområden inte de-

cimeras. Genom att Stockholms stad är ägare till den övre delen av grönområdet, bör ett monetärt värde av grönområdet tas fram för att ligga till grund för en kostnadsanalys. Detta skulle kunna resultera i att kostnaden för att bebygga grönområdet vida överstiger den kostnad som byggherren är villig att acceptera.

Peter Dahl anser att föreslagen detaljplan avbryts eller ombearbetas med hänsyn tagen till tre ovanstående argument för att bevara den unika LM-staden och Telefonfabriken med dess grönområden.

Gunilla Klange anser att nya byggnationer så nära LM-staden skulle störa originaliteten samt motsätter sig exploatering i skogen eftersom den är en lunga för de boende. Speciellt för hundägare är skogen ovärderlig.

Johanna Fryklund anser inte att de hus som föreslås följer mönstret som området karakteriseras av idag samt att de inte smälter in. Befintliga hus som ligger i omedelbar närhet är i funkisstil med öppna grönområden emellan och där respektive hus är vinklat för att undvika insyn, ge utsikt mot grönområdet samt ge ett luftigt intryck. Så är inte de nya projekterade. Där är det inplanterat som en ”bastant vägg” utan luft emellan med fler våningar än grannhusen samt att grönområdet bakom försvinner samt inte syns.

Nina Hjerpe m fl motsätter sig exploatering inom grönområdet och vill att grönområdet bevaras i sin helhet för rekreationens skull och för syrets skull. Att den värdefulla eken vid LM Ericssons väg inte kommer att kunna bevaras beskrivs som outhärdligt.

4.5 Remissbehandling

Marknämnden återoppar markkontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen, samt anför följande:

Nämnden anser att markkontoret i det fortsatta arbetet även ska undersöka möjligheten att hitta ytterligare lokalisering för förskola. Behovet av förskoleplatser är redan stort i Liljeholmen och den planerade byggnationen av bostäder kommer att innebära ytterligare efterfrågan. Behovet av skola och förskolor kommer inte att kunna tillgodoses inom befintliga skolor och förskolor i Liljeholmen, varför en utbyggnad är helt nödvändig. Nämnden förutsätter därmed att en förskola arbetas in i det fortsatta arbetet med projektet.

Marknämnden framhåller att JM uppför sina lägenheter inom del av fastigheten Telefonfabriken 1 som ägs av AP Fastigheter samt inom del av anslutande mark som tillhör staden. Berörd mark som ägs av staden (del av Midsommarkransen 1:1 och Hägerstensåsen 1:1) har beslutats markanvisas till JM AB. Stadens mark utgör en mindre del av den blivande kvartersmarken, varför marken föreslås försäljas till JM.

Området försörjs med ett nytt lokalgatunät på kvartersmark, vilket ska vara en gemensam anläggning för de nya fastigheterna. Staden kommer inte att delta som part i gemensamhetsanläggningarna. Marknämnden förutsätter att trafikytorna inom fastigheten kan anordnas på tillfredsställande sätt vad gäller trafiksäkerhet, sikt och framkomlighet för alla trafikantslag. Dessa aspekter bör särskilt studeras för den nya lokal-

gatans passage förbi Konstfacks nordvästra hörn där de nya byggnaderna riskerar att ge en trång sektion.

Inom planen bör tillgängligheten till det nordligaste huset säkerställas i plan så att detta hus får en tillfart för angöring över kvartersmark med egen in- och utfart direkt från LM Ericssons väg. Den mark som planläggs för naturmark får ej nyttjas för angöring. Lokalgatan söder om de blivande bostadshusen vid LM Ericssons väg ska sträcka sig genom hela kvarteret Telefonfabriken ner till Telefonvägen. Utfarter och anslutningar till allmän gata måste placeras och utformas på ett trafiksäkert sätt i samråd med markkontoret och trafikkontoret.

Marknämnden anser att projektet innebär en positiv påverkan på barnens miljö genom att ett tidigare kontors- och industriområde byggs om till attraktiva bostadsmiljöer med gårdar och park för utevistelse. Nämnden framhåller att stadsdelsförvaltningen har uttryckt ett starkt behov av nya förskoleplatser och låg- och mellanstadie-skolplatser i stadsdelen under de kommande åren. I planförslaget möjliggörs ny skola eller förskola i en befintlig byggnad med tillhörande dagisgård. Markkontoret kommer att fortsätta arbeta med frågan i samband med den fortsatta planeringen i kommande etapper.

Marknämnden konstaterar att stora ansträngningar har gjorts för att placera byggnaderna för att minimera intrånget i naturmarken norr om Telefonfabriken och för att inte bebygga värdefulla grönytor. Intrånget och påverkan på naturmark bedöms inte påverka kvaliteten för det större naturområdet.

Den nya bebyggelsen gör delvis intrång i gångstråket som sträcker sig längs med förkastningsbrantens nedre del. Marknämnden anser att en nyanläggning av gångstråket är nödvändigt för att området ska fortsätta vara tillgängligt.

Som grönkompensation föreslås ett upphävande av detaljplanen för kvarteret Gåspennan, som är en obebyggd tomt för daghem lokaliserad mitt i den värdefulla naturmarken. Marknämnden anser att värdet av att bevara hela förkastningsbranten med naturmark som en helhet är omistligt. Ett obrutet naturstråk är en mycket hög kvalitet och den fungerar som en viktig grönkorridor med hög biologisk mångfald. Som grönkompensation föreslås även skötselåtgärder för naturmarken i anslutning till planområdet.

Trafikkontoret konstaterar att gatunätet angränsande till planområdet endast berörs av in- och utfart till området som är förlagd till det nya torget ”Ture Wennerholms torg”. Anslutning sker mot LM Ericssons väg mittför korset med Cedergrensvägen vilket är samma plats som nuvarande infart till området, en lösning som trafikkontoret finner acceptabel.

I planbeskrivningen anges att hus 1 och 2 angörs direkt från LM Ericssons väg och att angöring till alla hus kan ske inom 10 meters avstånd. Trafikkontoret föreslår att angöringsförhållandena för hus 2 kontrolleras i samband med att det slutliga planförslaget utarbetas.

Parkeringen inom planområdet har dimensionerats för det äldre parkeringstalet 0,7 bilplatser per lägenhet vilket är lågt i förhållande till normalt bilinnehav i nybebyggelse, särskilt för bostadsrätter.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) anser att planförslaget inte beskriver tillräckligt tydligt på vilket sätt intrånget i naturmarken minimerats, d v s om värdefull naturmark tas i anspråk eller hur kompensation skall ske för mindre värdefull naturmark som tas i anspråk. Frågan om en minimering av intrång måste ställas främst i relation till om förutsättningarna att bevara biologisk mångfald tryggas genom åtgärden. Förluster av exempelvis den bredkroniga eken som nämns i MKB:n, andra ekar och gamla tallar går inte att kompensera.

MHN framhåller att möjligheten att klara bullerriktvärden enligt den av staden och länsstyrelsen utvecklade "avstegsfall B" säkerställs genom en planbestämmelse. Frågan om trafikbuller är beskrivna vad gäller Telefonfabrikens påverkan av trafikbuller. Buller från installationer därifrån är däremot inte beskrivna. Bebyggelsen bedöms inte påverkas av några risker eller luktstörningar till följd av utsläpp från panncentralen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget under förutsättning att

1. Området inte blir bullerstört i enlighet med gällande riktvärden för trafik- och industribuller.
2. Förslaget anpassas så att om naturmark tas i anspråk, detta inte strider mot målen i Stockholms miljöprogram.
3. Därutöver anför följande:

Det är väl värt att pröva hur tillkommande bebyggelse bättre skulle kunna passas in utan att ta värdefull naturmark i anspråk eftersom detta område i stort redan är exploaterat och har god kollektivtrafikförsörjning. Planen ska dock inte strida mot gällande miljömål eller riktvärden för buller.

Liljeholmens stadsdelsnämnd åberopar stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen. Nämnden anför följande; till en god boendemiljö hör inte endast bostäder utan även offentlig service. Det finns redan stora behov av förskoleplatser i Liljeholmen och den stora nybyggnationen kommer att medföra ytterligare efterfrågan. Det finns inga möjligheter att tillgodose förväntade behov av skol- och förskoleplatser inom befintliga skol- och förskolelokaler. Stadsdelsnämnden anser det därför helt nödvändigt att den f d snickerifabriken reserveras för användning som skola/förskola och att möjligheten att bygga ny förskola i kvarteret Gåspennan kvarstår.

Stadsdelsnämnden är mycket positiv till att intrånget i naturmarken har minskat jämfört med föreslagen omfattning i programförslaget. Vidare framhåller nämnden behovet av möjligheter till lekplatser inom rimligt avstånd från hemmet. Det förutsätts att det anordnas lekmöjligheter på de nya gårdarna inom hela området samt att en eller ett par lite större lekplatser inrättas för hela området.

Nämnden förutsätter att de soputrymmen som skapas är tillräckligt stora för att ge möjligheter att inrymma källsortering för de boende i husen samt att stadens program för resurseffektivitet och miljöanpassat byggande följs i projektet.

Stockholms näringslivskontor anser att detaljplanens komplettering av bostäder i Telefonplansområdet är mycket positivt. Tillkomsten av bostäder ger en god förutsätt-

ning för befintligt näringsliv att försätta sina verksamheter och för tillväxten i Stockholm.

Stadsmuseinämnden framhåller att LM Ericssons f d anläggning inom kv Telefonfabriken har ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde (blå) och utgör tillsammans med bostadsområdet LM-staden ett riksintresse för kulturminnesvården. Det industrihistoriska värdet är utomordentligt stort och anläggningen vittnar om ett av landets mest betydande företag och dess utveckling under landets industriella högkonjunktur. Riksantikvarieämbetet har på uppdrag av regeringen utvalt Ericssons anläggning som ett av tolv industriminnen som skall representera Sveriges industriella utveckling.

Stadsmuseinämnden anser att föreslagen bebyggelse på ett negativt sätt påverkar den kulturhistoriskt värdefulla industrimiljön. Bostadsbebyggelsen som placeras mycket nära industribyggnaderna är främmande för miljön. Delar av bebyggelsen kommer dessvärre också att skymma verkstadsbyggnaden och ett av dess eleganta, glasade trapporn som utgör byggnadens mest karakteristiska kännetecken. För att ge plats för bebyggelsen kommer också det miljöskapande berget med uppvuxna grönska som samverkar med den ursprungliga arkitekturen, att sprängas bort. Stadsmuseinämnden avstyrker planerad bebyggelse mellan befintlig verkstadsbyggnad och LM Ericssons väg. Skall nybebyggelse ske nordost om verkstadsbyggnaden bör den skjutas längre mot norr för att inte inkräkta på industrimiljön.

Ett bostadshus trängs in omedelbart norr om det befintliga snickeriet i planförslaget. Bostadshuset är till sin karaktär främmande i industrimiljön men är förlagt till industriområdets yttre gräns och kommer sannolikt att påverka miljön i mindre grad.

Snickeriet och panncentralen som tillhör anläggningens ursprungliga byggnader har i planförslaget fått skyddsbestämmelser som i allt väsentligt överensstämmer med stadsmuseiförvaltningens förslag.

Stadsmuseinämnden tillstyrker således skyddsbestämmelserna för panncentralen och snickeriet och avstyrker nybebyggelse vid LM Ericssons väg som skymmer verkstadsbyggnaden från öster. Övrig placering av föreslagen bebyggelse bör omstuderas.

Stockholm Vatten framhåller att vattenanslutning till planområdet kan via interna ledningar beredas genom den befintliga vattenledningen med förbindelsepunkt i LM Ericssons väg. Vattentrycket i förbindelsepunkten motsvarar lägst + 90 m och högst + 115 m vattenpelare över stadens nollplan.

Anslutning till spillvattenledning kan ske via interna ledningar, med förbindelsepunkt i LM Ericssons väg, till befintlig avloppsledning i nämnda gata. För hus 4 krävs en intern pumpstation och tillhörande tryckledning.

Någon dagvattenledning finns inte i LM Ericssons väg utan dagvattnet avleds till det kombinerade nätet. För att minimera dagvattenflödet är det därför viktigt att man planerar markhöjder och grönytor så att man i första hand kan ta hand om dagvattnet inom fastigheten. I andra hand ska fördröjning av dagvattnet ske inom fastigheten innan avledning sker till det befintliga kombinerade nätet i LM Ericssons väg.

Stockholm Vatten avgör var förbindelsepunkter ska placeras i enlighet med Allmänna bestämmelser för brukande av allmänna vatten- och avloppsanläggningar

(ABVA). Huvudregeln är att va-ledningar i privata gator är privata samt att staden medverkar till att en gemensamhetsanläggning bildas för dessa ledningar.

Det ovan skisserade förslaget med förbindelsepunkter i LM Ericssons väg är därför Stockholm Vattens huvudalternativ till en lösning av va-frågorna för kvarteret Telefonfabriken.

Eventuellt kan det med hänsyn till kommande bebyggelse i anslutning till detta planområde bli nödvändigt med en genomgående vattenledning till Telefonvägen. I så fall blir denna en allmän ledning förlagd i det U-område som redan finns angivet i planen. Detta påverkar inte avloppsledningarna inom planområdet utan dessa förblir privata.

För att i så fall säkra rätten för Stockholm Vatten AB att nedlägga, underhålla och för all framtid bibehålla denna vattenledning, måste servitutsavtal tecknas mellan bolaget och fastighetsägaren. Alternativt kan rätten säkras genom bildande av ledningsrätt, vid förrättnings enligt ledningsrättslagen.

Det område som utgör Stockholms Vattens del i det angivna U-området skall vara 6 m brett. Inom detta område får inga träd planteras, inga murar eller andra anordningar anläggas utan bolagets medgivande.

Fortum Distribution framhåller att diskussioner pågår med AP Fastigheter angående hur ett lämpligt elnät i området ska utformas (Telefonfabriken är idag högspänningskund). Fortum inväntar också svar från Nätmyndigheten angående deras syn om koncessionspliktiga elledningar inom dylika områden.

Nätmyndighetens syn och pågående diskussion kommer att påverka Fortum:s slutliga lösning av områdets framtida elförsörjning. Fortum Distribution kan därför inte i dagsläget uttala sig om eventuellt behov av nya elnätstationsplatser samt u-områden för elledningar.

I övrigt har Fortum Distribution ingen erinran vad gäller distributions-anläggningar för el.

Renhållningsförvaltningen framhåller att hänsyn måste tas till att verksamheter som inryms i byggnaderna har erforderliga utrymmen och bra hämtvägar för det avfall som uppkommer. Utrymmen för källsortering måste finnas för verksamheter såväl som för hushåll.

Förvaltningen anser att planen bör lämna öppet för alternativa lösningar som innebär att tunga fraktioner kan hämtas maskinellt.

Renhållningsförvaltningen bifogar ett PM med råd om vad som bör beaktas vid detaljplanering avseende avfallshantering.

Vägverket utreder för närvarande möjligheterna till effektivare nordsydliga förbindelser över Saltsjö-Mälarsnittet. En vägutredning är under arbete och i den är två alternativa vägkorridorer utpekade, bl a Diagonal Ulvsunda som berör det aktuella planområdet. Planområdet är i konflikt med Diagonal Ulvsunda. Utställning av vägutredningen kommer att ske under sommaren 2005 och därefter tar Vägverket Region Stockholm ställning för en av korridorerna som senare ska tillåtighetsprövas av regeringen.

Om Diagonal Ulvsunda utreds vidare och senare byggs kommer denna att påverka den tänkta bebyggelsen i området, framför allt under byggnadstiden. Hur mycket är i dagsläget oklart.

Vägverket anser därför att det vore önskvärt om staden väntade med utställning och antagande av planen tills dessa att Vägverket valt korridor för en nordsydlig förbindelse. Om Diagonal Ulvsunda väljs bort kommer Vägverket inte ha några synpunkter på planförslaget.

Stadsbyggnadsnämndens handikappråd anför följande:

- Handikapplatser placeras intill hissar i garagen.
- Rådet noterar med tillfredsställelse att man kan bli kvitt sina sopor på bottenplanet, men det måste kunna ske via inomhusförbindelse utan nivåhinder och hinder i form av tunga dörrar. I båda fallen ska det vara användbart för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga eller andra funktionsnedsättningar.

Skönhetsrådet avstyrker planförslaget med motiveringen att den åverkan som sker på ett av stadens tolv utsedda industriminnen är markant, anläggningens huvudbyggnad är menad att ligga fri med sina lysande trapporn synliga i området. Den form som anläggningen har bör fredas, inte bara av antikvariska utan även estetiska skäl. Vidare innebär bebyggelsen i planområdets nordöstra del en avsevärd begränsning i studenternas möjligheter att använda området. Rådet anser att även dessa delar av anläggningens randområde tillsammans med bostadsområdet LM-staden måste räknas som delar av riksintresset.

Det fristående huset i planområdets nordvästra del bör, anser rådet, i den fortsatta planeringen ske tillsammans med den övriga bebyggelsen väster om fabriksbyggnaden i och med att dess betydelse som sammanlänkande enhet mellan det västra och nordvästra området med detta utgår.

Fortum Värme har inget att erinra vad gäller fjärrkyla och stadsgas. För närvarande projekterar Fortum Värme nya distributionsledningar för fjärrvärme till de tillkommande fastigheterna inom planområdet.

Stokab har inget att erinra mot planförslaget. Stokab är redan med i projektet.

Stockholms Brandförsvär har inget att erinra mot förslaget.

5. Medverkande tjänstemän

Ärendet handläggs av Sara Benjamin.

Peter Jacobsson
Planchef

Sara Benjamin
Planhandläggare

